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: 1871 /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 28 tháng 9 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự án xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

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 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 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;

Căn cứ Hợp đồng số 107/2025/HĐ-ĐGĐ ngày 14/11/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ văn bản số 4032/UBND –KTNS ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh);

Căn cứ văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 8366/STC-HĐTĐGĐ ngày 24/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

1. Mục đích định giá: xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá:

+ Ngày 1 tháng 7 năm 2014 (Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh; Văn bản số 8405/UBND - KTNS ngày 28/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai);

+ Ngày 24 tháng 8 năm 2016 (Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh);

+ Ngày 11 tháng 9 năm 2018 (Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh);

+ Ngày 12 tháng 3 năm 2020 (Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 3348/QĐ –UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2694/QĐ –UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh;

- Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

- Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường xuân trung – thị xã Long khánh;

- Thông báo số 62/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 10/4/2008 của Hội đồng đấu giá thông báo hướng dẫn phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án chợ;

- Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà;

- Biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh;

- Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh);

- Văn bản số 244/CCQLĐĐ –HCTH ngày 10/5/2023 của Chi cục Quản lý đất đai về việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh);

- Báo cáo số 2466/BC-UBND ngày 26/5/2026 của UBND phường Long Khánh về vướng mắc đối với Dự án Chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh);

- Văn bản số 7635/SNNMT-ĐĐ ngày 10/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc rà soát xử lý định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ khu phố chợ phường Long Khánh;

- Bản đồ địa chính khu đất số 983/BĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 10/7/2007 và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 07/11/2007;

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

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

4.1 Thửa đất, khu đất cần định giá:

- Vị trí: Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh nằm trên địa bàn phường Xuân trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai và có ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư khu phố 1, phường Xuân Trung;

+ Phía Nam giáp đường Hùng Vương;

+ Phía Đông giáp khu nhà ở và Trung tâm thương mại Intimex;

+ Phía Tây giáp bến xe Long Khánh.

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 1/7/2014:

+ Căn cứ văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) thời điểm định giá là 1/7/2014.

+ Căn cứ Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường

Long Khánh, thành phố Đồng Nai diện tích tính tiền thuê đất thương mại của dự án là 8.561m^2.

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 24/08/2016:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2694 ngày 29/8/2014)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 2734 ngày 24/08/2016)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.100	19,18	8.786	20,81	+686
2.2	Giao thông nội bộ	3.630	8,60	2.944	6,97	-686

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 11/9/2018:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 2734 ngày 24/08/2016)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221 ngày 11/09/2018)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.786	20,81	8.801	20,84	+15
2.2	Giao thông nội bộ	2.944	6,97	2.929	6,94	-15

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 12/3/2020:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221 ngày 11/09/2018)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 754 ngày 12/3/2020)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.801	20,84	8.801	20,84	
2.2	Giao thông nội bộ	2.929	6,94	2.929	6,94	

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường do đó đơn vị căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 về cơ cấu tính trên diện tích tổng là 31.133,2 m^2 theo kết quả đấu giá.

4.2 Nhà: Trên đất hoàn thành 107căn nhà liên kế kiểu mẫu.

Sơ đồ vị trí dự án khu đô phố chợ, tỉnh Đồng Nai.



5. Phương pháp định giá: Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

TT	Thời điểm	Quy hoạch chi tiết 1/500	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá đất cụ thể (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
1	1/7/2014	Quyết định số 3348/ QĐ –UBND ngày 16/11/2009, Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023; Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28/8 /2026	TMD	8.561	8.401.634	71.926.388.674
2	24/8/2016	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2694/ QĐ –UBND ngày 29/8/2014)	ODT	8.100	17.340.572	140.458.633.200
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	17.417.857	153.033.291.602
3	11/9/2018	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	25.317.690	222.441.224.340
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	25.326.171	222.895.630.971
4	12/3/2020	Trước điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	31.384.333	276.213.514.733

TT	Thời điểm	Quy hoạch chi tiết 1/500	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá đất cụ thể (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020)	ODT	8.801	31.393.137	276.290.998.737

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 định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

- 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.

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh của khu đất do thay đổi quy hoạch chi tiết do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Giá đất để tính tiền giao đất, cho thuê đất có thể thay đổi tùy thuộc ý kiến chủ quan của chủ sử dụng đất; động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch và ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Theo phương pháp thặng dư, các doanh thu phát triển của dự án là ước tính trên cơ sở khảo sát thị trường hiện tại, trường hợp thị trường có thay đổi thời điểm, biến động khác thì giá sẽ thay đổi. Đối với tỷ lệ phần trăm chi phí, tỷ lệ lấp đầy, lợi nhận của nhà đầu tư,... dựa theo kết quả thu thập, tham khảo thị trường và trên cơ sở các chỉ số quy định của UBND thành phố Đồng Nai. Việc quyết định các tỷ lệ phần trăm là do Hội đồng thẩm định giá 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 giá mục đích sử dụng cụ thể theo phương án tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

- Kết quả 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. Nhưng 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 thẩm định giá 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 định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh). Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND thành phố quyết định./.

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

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG 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 cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai).

(Kèm theo chứng thư tư vấn định giá đất số 1871./TTKTTNMT ngày 22./9/2026)

1. Khu đất cần định giá

Tài sản định giá tiếp giáp với đường Hùng Vương, có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu, an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh, sinh sống và làm việc.

2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất:

+ Ngày 1 tháng 7 năm 2014 (Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh; Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai);

+ Ngày 24 tháng 8 năm 2016 (Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh);

+ Ngày 11 tháng 9 năm 2018 (Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh);

+ Ngày 12 tháng 3 năm 2020 (Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý định giá đất:

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

- 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 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 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;

- Căn cứ Hợp đồng số 107/2025/HD-ĐGĐ ngày 14/11/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;

- Căn cứ văn bản số 4032/UBND –KTNS ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh);

- Căn cứ văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ Văn bản số 8366/STC-HĐTĐGĐ ngày 24/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

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

- Quyết định số 3348/QĐ –UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2694/QĐ –UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

- Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh;

- Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

- Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường xuân trung – thị xã Long khánh;

- Thông báo số 62/TB-HĐĐGQSDĐ ngày 10/4/2008 của Hội đồng đấu giá thông báo hướng dẫn phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án chợ;

- Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà;

- Biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh;

- Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh);

- Văn bản số 244/CCQLĐĐ –HCTH ngày 10/5/2023 của Chi cục Quản lý đất đai về việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh)

- Bản đồ địa chính khu đất số 983/BĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 10/7/2007 và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 07/11/2007;

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

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

5.1 Vị trí, diện tích, loại đất khu đất cần định giá:

- Vị trí khu đất:

- Vị trí: Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh nằm trên địa bàn phường Xuân trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) và có ranh giới được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư khu phố 1, phường Xuân Trung;

+ Phía Nam giáp đường Hùng Vương;

+ Phía Đông giáp khu nhà ở và Trung tâm thương mại Intimex

+ Phía Tây giáp bến xe Long Khánh.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 983/BĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 10/7/2007 và Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 07/11/2007.

- Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường.

+ Đối với đất thương mại dịch vụ

Căn cứ văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Diện tích định giá đối với đất thương mại dịch vụ là 8.561m^2. Thời điểm định giá ngày 01/7/2014.

Trên cơ sở cơ cấu tại Quyết định số 3348/QĐ –UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh:

STT	Hạng mục	Diện tích
A	**Giai đoạn 1**	**33.894**
1	**Đất công trình chợ - siêu thị**	**22.164**
	Đất chợ- siêu thị	12.132
	Đất khu kinh doanh ẩm thực	382
	Đất tự sản tự tiêu	350
	Đất cây xanh	651
	Đất khu xử lý nước thải	200
	Đất giao thông-sân bãi	8.449
2	**Đất khu phố chợ**	**11.730**
	Đất khu phố chợ	8.796
	Đất giao thông	2.934

+ Đối với đất ở tại đô thị

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 24/08/2016:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2694 ngày 29/8/2014)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 2734 ngày 24/08/2016)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.100	19,18	8.786	20,81	+686
2.2	Giao thông nội bộ	3.630	8,60	2.944	6,97	-686

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 11/9/2018:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 2734 ngày 24/08/2016)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221 ngày 11/09/2018)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.786	20,81	8.801	20,84	+15
2.2	Giao thông nội bộ	2.944	6,97	2.929	6,94	-15

- Diện tích và loại đất định giá thời điểm 12/3/2020:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221 ngày 11/09/2018)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 754 ngày 12/3/2020)		Tăng giảm diện tích (m2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**	
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48	
2	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78	
2.1	Khu phố chợ	8.801	20,84	8.801	20,84	
2.2	Giao thông nội bộ	2.929	6,94	2.929	6,94	

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 983/BĐĐC, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật địa chính – Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện ngày 10/7/2007 và Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 07/11/2007.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3 tại Quyết định số 75/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2014 quy định "*2. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Giá đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí với hệ số 0,5 nhưng không thấp hơn 130% giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại vị trí đó, nếu đất nông nghiệp có nhiều vị trí, mức giá thì xác định theo vị trí cao nhất và có mức giá cao hơn*", vị trí, mức giá quy định của từng loại đất như sau:

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m^2)
Đất ở đô thị	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay	8.000.000
Đất thương mại dịch vụ *(thời hạn sử dụng đất 70 năm)*	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay	4.000.000

Căn cứ phụ lục VI tại quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 giai đoạn 2015 – 2019.

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m^2)
Đất ở đô thị	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	8.000.000

Căn cứ phụ lục V tại quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 giai đoạn 2020 – 2024.

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m^2)
Đất ở đô thị	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	15.000.000

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

Theo quy định tại 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 27/6/2024 thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

- Căn cứ 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. Kết hợp với khảo sát điều tra ngoài thực địa, Đơn vị ước tính các mức độ chênh lệch của khu đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là: yếu tố độ rộng đường giao thông, tiếp giáp mặt đường của tài sản so sánh (TSSS) và tài sản định giá (TSĐG) như sau:

- **Yếu tố độ rộng đường giao thông**: Theo mục b1 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: 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%.

- **Yếu tố tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường**: Theo mục a2 điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch tỷ lệ % được xác định theo chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- **Yếu tố số mặt đường tiếp giáp**: Theo mục b3 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%.

- **Yếu tố diện tích**: Theo mục d1 điểm d khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn. Mức chênh lệch tối đa 30%.

- **Yếu tố tiếng ồn**: Theo mục e1 điểm e khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định ô nhiễm không khí, nguồn nước, tiếng ồn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

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

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

Trên cơ sở bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất và kết quả điều tra thông tin chuyển nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn xuân trung (cũ) nay là phường Long Khánh và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

*** Đối với phần đất có mục đích đất ở:**

Dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh là dự án đấu giá quyền sử dụng đất kết hợp với việc thực hiện dự án chợ siêu thị đã xây dựng hoàn thành và nghiệm thu phần hạ tầng và nhà phố vào tháng 12/2022. Do đó tại các thời điểm định giá khu phố chợ chưa hoàn thiện pháp lý và chưa có giao dịch. Vì vậy, đơn vị tư vấn không cơ sở điều tra các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án. Tại khu

vực không có trường hợp khu dân cư có hạ tầng đồng bộ, khu đất tiếp giáp trục đường chính là đường Hùng Vương. Vì vậy, để đảm bảo tính khách quan trong việc tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết, Đơn vị tư vấn tiến hành điều tra các thửa đất chuyển nhượng trên tuyến đường Hùng Vương, để ước tính giá đất cụ thể làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Từ năm 2012 đến nay, các thửa đất trong khu vực đã phát sinh nhiều lần giao dịch chuyển nhượng, dẫn đến sự thay đổi liên tục về chủ sử dụng đất. Do đó, việc xác minh và phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất tại thời điểm năm từ 2012 đến năm 2020 gặp nhiều khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm cũ hiện không còn sở hữu đất và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; hoặc cho thuê để kinh doanh, nhiều trường hợp không còn cư trú tại địa phương hoặc không thể liên hệ).

Để đảm bảo tính chính xác và khách quan trong việc xác định giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng tại thửa đất được điều tra hoặc các hộ dân lân cận tại thời điểm hiện tại, kết hợp với thu thập dữ liệu chính thức từ Văn phòng Đăng ký đất đai (danh sách giao dịch chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

*** Đối với phần đất có mục đích thương mại dịch vụ**:

Tại thời điểm tính tiền năm 2014, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại tại thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh) và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2014 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 29/8/2014 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản đề nghị thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai và Thuế cơ sở 2 tỉnh Đồng Nai phối hợp cung cấp cung cấp thông tin hợp đồng thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh tại văn bản số 1860/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025, tuy nhiên do thời điểm 2014 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

Mặt khác, đơn vị tư vấn có khảo sát khu vực có một số công ty thương mại đang hoạt động trên địa bàn, đơn vị tư vấn đã có văn bản số 1747/TTKTTNMT-QHGD ngày 16/12/2025 về việc hỗ trợ thu thập thông tin các trường hợp thuê mặt bằng phục vụ xác định giá xác định giá đất cụ thể, tuy nhiên phía công ty không có phản hồi về các thông tin trên.

Trên cơ sở trên đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính toán giá đất thương mại theo phương pháp thặng dư. Căn cứ điểm h8 khoản 1 điều 4 quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định "*h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp*

dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính"

Để xác định giá đất thương mại, dịch vụ, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại, dịch vụ (TMD) và giá đất ở (ODT) trong bảng giá đất, quy đổi trực tiếp từ giá trị thặng dư của đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho phần diện tích đất có mục đích thương mại, dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

Cụ thể, đối với hình thức đặc thù này, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch (%) giữa giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất ở tại cùng vị trí theo Bảng giá đất năm 2014 để đề xuất giá đất thương mại, dịch vụ cho thửa đất cần định giá.

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

- **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 quyền sử dụng đất ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

- **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 trên tuyến đường Hùng Vương trên địa bàn thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh) sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Theo đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 6824/VPĐK-TTLT ngày 29/12/2025 về việc trả lời văn bản số 1861/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường. Kết quả thu được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 39 trường hợp chuyển nhượng thời điểm từ ngày 01/09/2012 đến ngày 12/3/2020. Kết quả như sau:

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	2	61	24,5	100.000.000	05/10/2015
2	7	19	45,2	500.000.000	22/03/2017
3	14	61	315,2	4.000.000.000	29/03/2017
4	14	268	130,7	1.100.000.000	12/10/2017
5	2	52	491,8	3.400.000.000	05/01/2018
6	7	1	87,8	10.000.000.000	17/12/2019

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
7	14	85	72,9	3.500.000.000	06/01/2020
8	2	6	225,4	1.400.000.000	30/07/2019
9	2	20	208,6	2.000.000.000	24/10/2016
10	2	62	64,6	600.000.000	20/09/2016
11	2	123	149,4	400.000.000	25/01/2016
12	2	84	273	1.700.000.000	02/12/2015
13	5	7	239,4	900.000.000	25/05/2015
14	10	33	76,9	310.000.000	13/02/2015
15	10	49	92,4	800.000.000	24/03/2017
16	10	81	101,3	530.000.000	16/04/2015
17	10	83	67,7	600.000.000	14/11/2017
18	10	109	68,8	1.500.000.000	18/07/2015
19	10	203	40,8	320.000.000	24/04/2015
20	17	127	116,1	1.000.000.000	15/06/2015
21	17	162	144,6	1.000.000.000	06/01/2017
22	18	37	106,7	800.000.000	14/03/2016
23	18	36	111,1	750.000.000	30/12/2016
24	18	59	145	3.600.000.000	29/08/2015
25	10	79	101,3	3.500.000.000	01/12/2015
26	9	6	656,6	1.500.000.000	12/09/2016
27	6	79	298,6	6.500.000.000	13/05/2013
28	6	95	371,6	3.000.000.000	24/03/2017
29	2	63	155,4	1.000.000.000	02/05/2018
30	2	51	281,8	2.200.000.000	09/06/2014
31	2	4	461,9	1.000.000.000	18/09/2018
32	10	36	35,5	1.000.000.000	07/01/2016
33	17	161	126	1.000.000.000	14/09/2018
34	17	160	151,1	1.060.000.000	07/01/2014
35	17	173	110,3	770.000.000	06/01/2017
36	17	174	121,6	750.000.000	06/01/2017
37	18	35	210,5	1.400.000.000	23/07/2014
38	18	66	267,7	2.000.000.000	17/02/2016
39	18	69	63,9	500.000.000	25/12/2018

- **Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát**

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Long Khánh tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, khảo sát các thông tin liên quan ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực lân cận. Trên cơ sở, danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới giá bán và các yếu tố điều chỉnh so với khu đất cần định giá.

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

Căn cứ Khoản 5, Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về phương pháp định giá đất và trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.

Căn cứ bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về 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: Khu đất tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ có mục đích là đất ở. Sau khi rà soát và khảo sát tại thời điểm định giá không phát sinh trường hợp chuyển nhượng khu dân cư có quy mô, diện tích, điều kiện tương đồng với khu định giá. Vì vậy, không đủ điều kiện, cơ sở áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất. Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng phương pháp này.

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: Thửa đất được định giá theo hiện trạng tại thời điểm thẩm định, trên đất đã hoàn thành xây dựng 107 căn hộ; tuy nhiên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục của dự án chưa hoàn thành đầy đủ về mặt pháp lý nên Công ty chưa thực hiện việc giao dịch các căn hộ. Do đó, tại thời điểm định giá, thửa đất chưa phát sinh doanh thu từ việc khai thác, sử dụng đất.

Mặt khác, đây là dự án thuộc trường hợp phải xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và có sự điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại các thời điểm khác nhau. Tại thời điểm xem xét, dự án chưa hoàn thành, chưa đủ điều kiện đưa vào khai thác, kinh doanh; vì vậy chưa phát sinh thu nhập từ việc sử dụng đất cũng như chưa xác định được đầy đủ các khoản chi phí liên quan đến quá trình khai thác, kinh doanh dự án.

Trên cơ sở đó, tại thời điểm định giá không có đủ cơ sở và dữ liệu đầu vào để xác định dòng tiền thu nhập và chi phí một cách phù hợp, tin cậy. Vì vậy, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên..

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: Thửa đất định giá có mục đích định giá là Nhà nước để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thửa đất định giá.

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 để áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. 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 quy định hiện hành và theo các nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được. Do đó, 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 giá các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực định giá; Đối chiếu với điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024. Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền thuê đất, tính tiền sử dụng đất.

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

9.1. Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung.

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

Đơn vị tư vấn nhận được văn bản số 6824/VPĐK-TTLT ngày 29/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, theo đó ghi nhận được 39 trường hợp chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thời điểm từ 01/09/2012 đến ngày 12/3/2020. Văn bản số 251/TCS2 – QLTK ngày 08/01/2026 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin hồ sơ chuyển nhượng không phát sinh trường hợp chuyển nhượng. Căn cứ quy hoạch chi tiết và quy định hiện hành thời điểm định giá của dự án gồm 4 thời điểm: 1/7/2014; 24/8/2016; 11/9/2018; 12/3/2020. Do đó, trong 39 trường hợp đơn vị tư vấn tách ra theo từng thời điểm cụ thể để đánh giá và lựa chọn các trường hợp để sử dụng tính toán giá mặt bằng chung. Bảng tổng hợp như sau:

- **Thời điểm 1/7/2014**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
1	6	79	298,6	6.500.000.000	21.768.252	13/05/2013	Xuân Hòa cũ
2	2	51	281,8	2.200.000.000	7.806.955	09/06/2014	Xuân Hòa cũ

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
3	17	160	151,1	1.060.000.000	7.015.222	07/01/2014	Xuân Hòa cũ
4	18	35	210,5	1.400.000.000	6.650.831	23/07/2014	Xuân Hòa cũ

Trên cơ sở danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí tiếp giáp đường Hùng Vương tại thời điểm 01/7/2014 có 4 trường hợp trong đó có 3 trường hợp có giá ghi trong hợp đồng khoảng từ 6.650.831 đồng/m^2 đến 7.806.955 đồng/m^2 thấp hơn giá đất quy định. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát điều tra 03 trường hợp có giá thấp hơn giá đất ở quy định trong Bảng giá để xác định giá đất để tính toán mặt bằng chung.

+ Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 2, phường Xuân Hòa cũ;

+Thửa đất số 160 tờ bản đồ số 17, phường Xuân Hòa cũ;

+ Thửa đất số 35 tờ bản đồ số 18, phường Xuân Hòa cũ.

Qua khảo sát điều tra 3 trường hợp trên, thông qua phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất, người dân lân cận đa số người dân đều cung cấp thông tin theo hợp đồng chuyển nhượng hoặc từ chối phỏng vấn (lý do thời điểm quá xa). Tuy nhiên, có 2 trường hợp đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất phản ánh được giá khác so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 51 tờ bản đồ số 2 có giá 5.200.000.000 đồng và thửa đất số 17 tờ bản đồ số 160 có giá 3.000.000.000 đồng.

⇨ Kết quả bình quân số học giá mặt bằng chung sau khi điều tra khảo sát thị trường kết hợp các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá ghi trong hợp đồng cao hơn bảng giá:

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m2)	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)
1	6	79	298,6	6.500.000.000	21.768.252
2	2	51	281,8	5.200.000.000	18.452.803
3	17	160	151,1	3.000.000.000	19.854.401
Bình Quân					**20.025.152**

⇨ Giá mặt bằng chung vị trí 1 là 20.025.152 đồng/m^2

Trên cơ sở mặt bằng chung vị trí 1 có giá trung bình là 20.025.152 đồng/m^2. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ thì có 3 thửa đất gần với giá mặt bằng chung là tờ bản đồ số 6 thửa đất số 79; tờ bản đồ số 2 thửa đất số 51; tờ bản đồ số 17 thửa đất số 160.

=>Do đó đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản sau làm tài sản so sánh:

+TSSS10: Tờ bản đồ số 6, thửa đất số 79 phường Xuân Hòa (cũ);

+TSSS11: Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 51 phường Xuân Hòa (cũ);

+TSSS12: Tờ bản đồ số 17, thửa đất số 160 phường Xuân Hòa (cũ).

- **Thời điểm 24/8/2016**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m^2)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
1	2	61	24,5	100.000.000	4.081.633	05/10/2015	Xuân Trung
2	2	123	152	400.000.000	2.631.579	25/01/2016	Xuân Bình
3	2	84	273	1.700.000.000	6.227.106	02/12/2015	Xuân Bình
4	5	7	239,4	900.000.000	3.759.398	25/05/2015	Xuân Bình
5	10	33	76,9	310.000.000	4.031.209	13/02/2015	Xuân Bình
6	10	81	101,3	530.000.000	5.231.984	16/04/2015	Xuân Bình
7	10	109	68,8	1.500.000.000	21.802.326	10/07/2015	Xuân Bình
8	10	203	40,8	320.000.000	7.843.137	24/04/2015	Xuân Bình
9	17	127	116,1	1.000.000.000	8.613.264	15/06/2015	Xuân Bình
10	18	37	106,7	800.000.000	7.497.657	14/03/2016	Xuân Bình
11	18	59	145	3.600.000.000	24.827.586	29/08/2015	Xuân Bình
12	10	79	101,3	3.500.000.000	25.222.142	01/12/2015	Xuân Bình
13	10	36	35,5	1.000.000.000	28.169.014	07/01/2016	Xuân Bình
14	18	66	267,7	2.000.000.000	7.471.050	17/02/2016	Xuân Bình

Trên cơ sở danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vị trí tiếp giáp đường Hùng Vương tại thời điểm ngày 24/8/2016, có tổng cộng 14 trường hợp được thu thập. Trong đó, có 05 trường hợp có giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng cao hơn giá đất theo Bảng giá đất, với mức chênh lệch khoảng từ 8.613.264 đồng/m^2 đến 28.169.014 đồng/m^2.

Qua khảo sát thông tin giao dịch tại thời điểm năm 2014, giá chuyển nhượng ghi nhận trên hợp đồng của các trường hợp khảo sát khoảng 21.768.252 đồng/m^2, trong khi mức giá mặt bằng chung được xác định khoảng 20.025.152 đồng/m^2. Trên cơ sở đối chiếu, phân tích các thông tin thu thập được, Đơn vị tư vấn nhận thấy các trường hợp có giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng ở mức 8.613.264 đồng/m^2 và 21.802.326 đồng/m^2 không phản ánh đầy đủ, phù hợp với mặt bằng giá đất thị trường tại thời điểm năm 2016. Do đó, Đơn vị tư vấn không sử dụng 02 trường hợp này để xác định giá đất làm cơ sở tính toán mặt bằng giá chung.

Đối với 09 trường hợp giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thấp hơn giá đất theo Bảng giá đất, với mức giá khoảng từ 2.631.579 đồng/m^2 đến 7.843.137 đồng/m^2. Để kiểm tra, đối chiếu và đánh giá tính phù hợp của các thông tin nêu trên, Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, điều tra bổ sung đối với 09 trường hợp này thông qua hình thức phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất và người dân sinh sống, sử dụng đất tại khu vực lân cận.

Tuy nhiên, kết quả khảo sát thực tế cho thấy đa số người được phỏng vấn chỉ cung cấp thông tin theo giá chuyển nhượng ghi nhận trên hợp đồng hoặc từ chối cung cấp thông tin. Do đó, Đơn vị tư vấn không thu thập được đầy đủ thông tin độc lập, có khả

năng kiểm chứng về giá giao dịch thực tế của các trường hợp này ngoài giá thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn thực hiện việc phân tích, đánh giá mức độ tin cậy và khả năng phản ánh giá thị trường của từng trường hợp chuyển nhượng trước khi xem xét sử dụng làm thông tin đầu vào để xác định mặt bằng giá đất. Các trường hợp không bảo đảm tính đại diện hoặc không có đủ cơ sở để kiểm chứng giá giao dịch thực tế được xem xét loại trừ, nhằm hạn chế ảnh hưởng của các thông tin không phù hợp đến kết quả xác định giá đất tại thời điểm định giá.Kết quả bình quân số học giá mặt bằng chung sau khi điều tra khảo sát thị trường kết hợp các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá ghi trong hợp đồng cao hơn bảng giá:

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m2)	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)
1	18	59	145	3.600.000.000	24.827.586
2	10	79	101,3	3.500.000.000	25.532.788
3	10	36	35,5	1.000.000.000	28.169.014
Bình Quân					**26.176.463**

⇨ Giá mặt bằng chung vị trí 1 là 26.176.463 đồng/m^2

Trên cơ sở mặt bằng chung vị trí 1 có giá trung bình là 26.176.463 đồng/m^2. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ thì có 3 thửa đất gần với giá mặt bằng chung là tờ bản đồ số 18 thửa đất số 59; tờ bản đồ số 10 thửa đất số 79; tờ bản đồ số 10 thửa đất số 36.

=>Do đó đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản sau làm tài sản so sánh:

+TSSS1: Tờ bản đồ số 18, thửa đất số 59 phường Xuân Bình (cũ);

+TSSS2: Tờ bản đồ số 10, thửa đất số 36 phường Xuân Bình (cũ);

+TSSS3: Tờ bản đồ số 10, thửa đất số 79 phường Xuân Bình (cũ).

- **Thời điểm 11/9/2018**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
1	7	19	45,2	500.000.000	11.061.947	22/03/2017	Xuân An
2	14	61	330,6	4.000.000.000	12.099.214	29/03/2017	Xuân Trung
3	14	268	145,2	1.100.000.000	7.575.758	12/10/2017	Xuân Trung
4	61	20	208,6	2.000.000.000	9.587.728	24/10/2016	Xuân Bình
5	2	62	64,6	600.000.000	9.287.926	22/09/2016	Xuân Bình
6	10	49	92,4	800.000.000	8.658.009	24/03/2017	Xuân Bình
7	10	83	67,7	600.000.000	8.862.629	14/11/2017	Xuân Bình
8	17	162	144,6	1.000.000.000	6.915.629	06/01/2017	Xuân Bình
9	18	36	111,1	750.000.000	6.750.675	30/12/2016	Xuân Bình
10	9	6	656,6	1.500.000.000	2.284.496	12/09/2016	Xuân Hòa
11	17	173	110,3	770.000.000	6.980.961	06/01/2017	Xuân Bình
12	17	174	121,6	750.000.000	6.167.763	06/01/2017	Xuân Bình

TT	Tờ	Thửa	Diện tích	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
13	2	63	155,4	1.000.000.000	6.435.006	02/05/2018	Xuân Hòa
14	6	95	371,6	3.000.000.000	8.073.197	24/03/2017	Xuân Hòa

Trên cơ sở danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí tiếp giáp đường Hùng Vương tại thời điểm 11/9/2018 có 14 trường hợp có giá ghi trong hợp đồng thấp hơn hoặc tương đồng giá đất trong bảng giá đất khoảng từ 2.284.496 đồng/m^2 đến 12.099.214 đồng/m^2. Các trường hợp có giá ghi trong hợp đồng thấp so với các thời điểm 2014 và 2016. Việc sử dụng giá trên làm giá mặt bằng chung dẫn đến việc đánh giá mặt bằng không phù hợp với tình hình giao dịch thị trường. Do đó, Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát điều tra 14 trường hợp trên để xác định giá đất để tính toán mặt bằng chung.

Qua khảo sát điều tra 14 trường hợp trên, thông qua phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất, người dân lân cận, đa số người dân đều cung cấp thông tin theo hợp đồng chuyển nhượng hoặc từ chối phỏng vấn. Tuy nhiên, có 4 trường hợp đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất phản ánh được giá khác so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa 20 tờ bản đồ số 2 có giá 9.000.000.000 đồng, thửa đất số 62 tờ bản đồ số 2 có giá 3.000.000.000 đồng, thửa đất số 61 tờ bản đồ số 14 có giá bán 16.000.000.000 đồng, thửa đất số 162 tờ bản đồ số 17 có giá 5.000.000.000 đồng. Kết quả bình quân số học giá mặt bằng chung sau khi điều tra khảo sát thị trường:

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m2)	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)
1	14	61	330,6	16.000.000.000	42.853.838
2	2	20	208,6	9.000.000.000	40.092.364
3	2	62	64,6	3.000.000.000	45.613.972
4	17	162	144,6	5.000.000.000	34.578.147
Bình Quân					**40.784.580**

⇨ Giá mặt bằng chung vị trí 1 là 40.784.580 đồng/m^2

Trên cơ sở mặt bằng chung vị trí 1 có giá bình quân là 40.784.580 đồng/m^2. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ thì có 3 thửa đất gần với giá mặt bằng chung là tờ bản đồ số 14 thửa đất số 61; tờ bản đồ số 2 thửa đất số 20; tờ bản đồ số 2 thửa đất số 62.

=>Do đó đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản sau làm tài sản so sánh:

+TSSS4: Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 50 phường Xuân Bình (cũ);

+TSSS5: Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 62 phường Xuân Bình (cũ);

+TSSS6: Tờ bản đồ số 14, thửa đất số 61 phường Xuân Trung (cũ).

- **Thời điểm 12/3/2020**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m²)	Thời điểm chuyển nhượng	Địa chỉ
1	2	52	491,8	3.400.000.000	6.913.379	05/01/2018	Xuân An
2	7	1	87,8	10.000.000.000	113.895.216	17/12/2019	Xuân An
3	14	85	72,9	3.500.000.000	48.010.974	06/01/2020	Xuân Trung
4	2	6	225,4	1.400.000.000	6.211.180	30/07/2019	Xuân Bình
5	17	161	126	1.000.000.000	7.936.508	14/09/2018	Xuân Bình
6	18	69	63,9	500.000.000	7.824.726	25/12/2018	Xuân Bình
7	2	4	461,9	1.000.000.000	2.164.971	18/09/2018	Xuân Hòa
8	2	63	155,4	1.000.000.000	6.435.006	02/05/2018	Xuân Hòa

Trên cơ sở danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất vị trí tiếp giáp đường Hùng Vương tại thời điểm 12/3/2020 có 8 trường hợp. Trong đó có 2 trường có giá ghi trong hợp cao hơn bảng giá đất dao động từ 48.010.974 đồng/m² đến 113.895.216 đồng/m². Còn lại có 6 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá đất ở quy định trong Bảng giá đất có giá 2.164.971 đồng đến 7.936.508 đồng. Các trường hợp có giá ghi trong hợp đồng thấp hơn bảng giá đất không phù hợp với giá đất thị trường và làm ảnh hưởng đến giá mặt bằng chung. Do đó, Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát điều tra 6 trường hợp trên để xác định giá đất để tính toán mặt bằng chung.

Qua khảo sát điều tra 6 trường hợp trên, thông qua phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất, người dân lân cận, đa số người dân đều cung cấp thông tin theo hợp đồng chuyển nhượng hoặc từ chối phỏng vấn. Tuy nhiên, có 2 trường hợp đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất phản ánh được giá khác so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 52 tờ bản đồ số 2 có giá 23.000.000.000 đồng, thửa đất số 6 tờ bản đồ số 2 có giá 11.000.000.000 đồng. Kết quả bình quân số học giá mặt bằng chung sau khi điều tra khảo sát thị trường kết hợp các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá ghi trong hợp đồng cao hơn bảng giá:

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m2)	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m²)
1	2	52	491,8	23.000.000.000	46.766.978
2	7	1	87,8	10.000.000.000	113.895.216
3	14	85	72,9	3.500.000.000	48.010.974
4	2	6	225,4	11.000.000.000	48.802.130
Bình Quân					**64.368.825**

⇨ Giá mặt bằng chung vị trí 1 là 64.368.825đồng/m²

Trên cơ sở mặt bằng chung vị trí 1 có giá trung bình là 64.368.825đồng/m². Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ thì có 3 thửa đất gần với giá mặt bằng chung là tờ bản đồ số 2 thửa đất số 52; tờ bản đồ số 14 thửa đất số 85; tờ bản đồ số 2 thửa đất số 6.

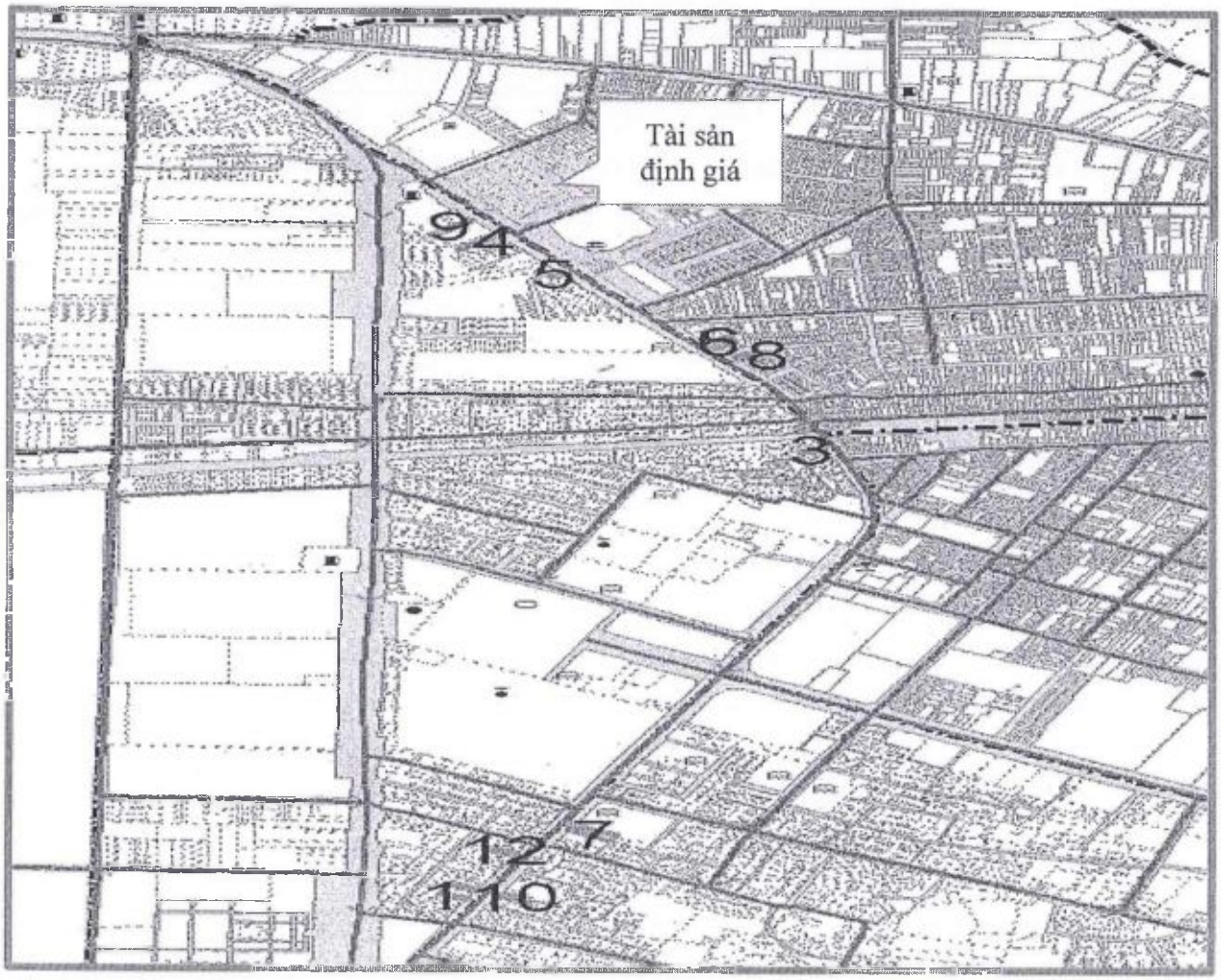
=>Do đó đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản sau làm tài sản so sánh:

+TSSS7: Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 52 phường Xuân Hòa (cũ);

+TSSS8: Tờ bản đồ số 14, thửa đất số 85 phường Xuân Trung (cũ);

+TSSS9: Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 6 phường Xuân Bình (cũ).

Sơ đồ vị trí các tài sản so sánh



9.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

Bước 1: Ước tính giá trị đất ở tại thời điểm ngày 1/7/2014

1.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 3348/QĐ –UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
A	**Giai đoạn 1**	**33.894**
1	**Đất công trình chợ - siêu thị**	**22.164**
	Đất chợ- siêu thị	12.132
	Đất khu kinh doanh ẩm thực	382
	Đất tự sản tự tiêu	350

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)
	Đất cây xanh	651
	Đất khu xử lý nước thải	200
	Đất giao thông-sân bãi	8.449
2	**Đất khu phố chợ**	**11.730**
	Đất khu phố chợ	8.796
	Đất giao thông	2.934

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

Căn cứ văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28/8/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc xử lý vướng mắc liên quan đến dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.561m^2.

1.2. Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở dữ liệu tại văn bản số 104/CV-TKT ngày 17/6/2026 của Thống Kê thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dụng nhóm nhà ở, điện nước và vật liệu xây dựng phục vụ định giá đất tại thời điểm năm 2011 và 2012 không có thông tin do đó đơn vị tư vấn không đủ số liệu áp dụng chỉ số CPI trong vòng 3 năm của tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của cả nước do Tổng cục Thống kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2011	2012	2013	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	119,66	110,64	104,72	111,67

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 111,67% theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 11,67% năm.

1.3. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-SXD ngày 21/03/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và cả năm 2013 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 05/2/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Qúy IV năm 2012);

Căn cứ tập chỉ số xây dựng quý 1, 2, 3, 4 đơn vị tư vấn tính bình quân các quý để ước tính chỉ số giá xây dựng năm 2011;

Căn cứ Quyết định số 87/QĐ-SXD ngày 11/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 01, tháng 02, tháng 3 và Qúy I năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai,

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố. Tại thời điểm định giá năm 2014 cơ sở tính toán dựa trên số liệu 3 năm liên tục là năm 2011, 2012 và 2013 để tính toán có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Quý I/2014	Bình Quân
	Năm gốc	**2011=100**	**2011=100**	**2011=100**	**2011=100**	
1	**Công trình đường**					
	Năm gốc 2011	100,00	110,91	116,87	113,8	
	Năm sau/năm trước		*110,91%*	*105,37%*	*97,37%*	*104,55%*
2	**Công trình thoát nước**					
	Năm gốc 2011	100,00	106,09	107,24	107,5	
	Năm sau/năm trước		*106,09%*	*101,08%*	*100,24%*	*102,47%*
3	**Công trình cấp nước**					
	Năm gốc 2011	100,00	113,92	117,51	117,24	
	Năm sau/năm trước		*113,92%*	*103,15%*	*99,77%*	*105,61%*
	Trung Bình					**104,21%**

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình hạ tầng là: (104,55%+ 102,47%+ 105,61%)/3 = 104,21%

1.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục I 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 dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng **3%** doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro 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.

1.5. Tỷ suất chiết khấu tại thời điểm 01/7/2014.

Tỷ suất chiết khấu là 11,72% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. *(kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại*

Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bắc Đồng Nai ....). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Qúy III/2013	Qúy IV/2013	Qúy I/2014	Qúy II/2014	Bình Quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	13,30%	13,00%	12,90%	12,20%	12,85%
2	VCB Chi nhánh Đồng Nai	7,50%	7,50%	11,05%	11,05%	9,28%
3	AGRIBANK Chi nhánh Đồng Nai	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
4	AGRIBANK Chi nhánh Bắc Đồng Nai	13,00%	13,00%	12,50%	12,50%	12,75%
5	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	11,00%	11,00%	11,77%	11,20%	11,24%
	Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm					11,72%

1.6. Ước tính giá bán đất ở nhà liền kề tại thời điểm 01/7/2014.

1.6.1 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay.

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh có vị trí 1 đường Hùng Vương, gần giá mặt bằng chung.

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		05/2013	06/2014	01/2014
3	Vị trí		Tiếp giáp Đường Hùng Vương đoạn từ vòng xoay đến giáp Quốc lộ 1A	Tiếp giáp Đường Hùng Vương đoạn từ vòng xoay đến giáp Quốc lộ 1A	Tiếp giáp Đường Hùng Vương đoạn từ vòng xoay đến giáp Quốc lộ 1A
4	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
5	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
6	Tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường (đồng/m2)	8.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000
7	Diện tích (m2)	Diện tích khoảng 72m^2	298,6m^2	281,8m^2	151,1m^2
8	Giá bán bất động sản		6.500.000.000	5.200.000.000	3.000.000.000
9	Giá chuyển nhượng (đồng)		6.500.000.000	5.200.000.000	3.000.000.000
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		21.768.252	18.452.803	19.854.401

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá bán ước tính của tài sản cần định giá:**

Căn cứ mục a2 điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các

tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ tối đa 30%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: tỷ lệ % được xác định theo chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Tài sản định giá tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp Vòng Xoay có giá đất ở quy định là 8.000.000 đồng/m^2, tài sản so sánh tiếp giáp đường Hùng vương đoạn từ vòng xoay đến giáp Quốc lộ 1A có giá đất ở quy định là 7.000.000 đồng/m^2. Từ cơ sở trên, đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ của tài sản so sánh so với tài sản định giá như sau: Tài sản định giá tỷ lệ 100%

Tỷ lệ chênh lệch giữa tài sản so sánh là:

$$\frac{7.000.000 \text{ đồng/m}^2}{8.000.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ X } 100\% = 87,5\% \text{ (làm tròn 88%)}$$

Như vậy, Tài sản định giá có giá đất ở quy định là 8.000.000 đồng/m^2. Tỷ lệ 100%, Thuận lợi hơn tài sản so sánh có giá đất quy định là 7.000.000 đồng/m^2, tỷ lệ là 88%.

Căn cứ mục d1 điểm d khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn. Đơn vị tư vấn sử dụng 2 trường hợp có vị trí, có quy mô diện tích khác nhau để xác định tỷ lệ chênh lệch.

Các yếu tố so sánh		
Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
Tờ	10	5
Thửa	79	7
Thời điểm chuyển nhượng	12/2015	05/2015
Vị trí	Đường Hùng Vương	Đường Hùng Vương
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	101,3	239,4
Giá bán BĐS (đồng)	3.500.000.000	5.560.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	25.222.142	23.224.728
Tỷ lệ chênh lệch diện tích		8,6%

Như vậy, thửa đất có diện tích khoảng 101,3m^2 thuận lợi hơn so với thửa đất có diện tích lớn hơn 239,4m^2 là 8,6%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch 10%.

TSĐG có diện tích 72-100m^2 thuận lợi hơn so với TSSS10 có diện tích 298,6m^2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS11 có diện tích 281,8m^2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS12 có diện tích 210,5m^2. Đơn vị đề xuất là 10%.

*** 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 thửa đất cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 2 yếu tố khác biệt là yếu tố chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí và yếu tố diện tích.

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí:*** TSĐG có giá đất ở quy định là 8.000.000 đồng/m^2. Thuận lợi hơn so với TSSS10 , TSSS11, TSSS12 có giá đất ở quy định là 7.000.000 đồng/m^2 là 12%.

+ Giá bán của TSĐG là 100% thì giá bán của TSSS10 là 88%; TSSS11 là 88%; TSSS12 là 88%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS10 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS11là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS12 là:

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố diện tích:*** TSĐG diện tích 72-100 m^2. Thuận lợi hơn so với TSSS10 có diện tích 298,6m^2, TSSS11 có diện tích 281,8m^2, TSSS12 có diện tích 210,5m^2 là 10%.

+ Giá bán của TSĐG là 100% thì giá bán của TSSS10 là 90%; TSSS11 là 90%; TSSS12 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS10 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS11là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS12 là:

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

*** Ước tính giá giá bán lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		21.768.252	18.452.803	19.854.401
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường (đồng/m^2)*	*8.000.000*	*7.000.000*	*7.000.000*	*7.000.000*
	Tỷ lệ	*100%*	*88%*	*88%*	*88%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*13,64%*	*13,64%*	*13,64%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*2.969.190*	*2.516.962*	*2.708.140*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
2.2	*Diện tích (m2)*	*Diện tích khoảng 72m2*	*298,6m2*	*281,8m2*	*151,1m2*
	Tỷ lệ	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*2.418.453*	*2.050.106*	*2.205.824*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**27.155.895**	**23.019.871**	**24.768.365**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**24.981.377**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**24.981.000**			

=> Xác định giá bán đất ở nhà liền kề:

$$\frac{27.155.895 + 23.019.871 + 24.768.365}{3} = 24.981.377 \text{đồng/m}^2$$

- 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)	**24.981.377**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS10	-8,01%	≤15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS11	8,52%	≤15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS12	0,86%	≤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 nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay là **24.981.377 đồng/m^2**.

1.6.2 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô tiếp giáp 1 mặt đường và lô tiếp giáp 2 mặt đường là:

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương là **24.981.377đồng/m^2**

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường Hùng Vương là:

24.981.377đồng/m^2 + (24.981.377đồng/m^2 x 25%) = 31.226.721 đồng/m^2

1.6.3 Ước tính giá bán sản phẩm nền nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ của dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh.

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông là 17m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Để bảo đảm việc xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện hạ tầng và vị trí thực tế, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập các khu đất có hạ tầng đồng bộ đánh giá tỷ lệ chênh lệch độ rộng đường khu dân cư và tái định cư phường Bảo Vinh và phân tích thông tin từ đó ước tính tỷ lệ % chênh lệch độ rộng đường giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau.

Các yếu tố so sánh	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Mục đích sử dụng	Lô đất có lộ giới 30m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh
Thời điểm chuyển nhượng	07/2017	03/2017	11/2016
Giao thông	30m	15m	15m
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	118,6	103,5	93,9
Giá bán BĐS (đồng)	250.000.000	120.000.000	110.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	2.107.926	1.159.420	1.171.459
Tỷ lệ chênh lệch 1m2 (đường 30m/đường 15m)		5%	5%

Trên cơ sở phân tích giá trị các tài sản so sánh này, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có lộ giới 17m so với đường có lộ giới khoảng 30m mức độ chênh lệch tối đa 20%. Tỷ lệ chênh lệch này sẽ được sử dụng làm yếu tố điều chỉnh giá đất, làm cơ sở để ước tính và phân bổ giá đất cụ thể cho các tuyến đường nội bộ phù hợp với thực tế thị trường.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là: 24.981.377 đồng/m^2 – (24.981.377 đồng/m^2 x 20%) = 19.985.102 đồng/m^2

1.6.4 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường nội bộ (lô góc).

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là 19.985.102 đồng/m^2.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường nội bộ có độ rộng 17m là:

19.985.102 đồng/m^2 +(19.985.102 đồng/m^2 x 25%) = 24.981.378 đồng/m^2

1.7. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất nhà ở liền kề tại thời điểm năm 2014

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá (đồng/m^2)	Diện tích (m^2)	Thành ti)
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	2	31.226.721	143,99	4.496.335.557
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	21	24.981.377	1.680,01	41.968.963.174
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	7	24.981.378	522,00	13.040.279.316
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	77	19.985.102	6.450,00	128.903.907.900
Tổng	**107**			**188.409.485.947**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2009 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	**100%**	0%	40%	60%
Doanh thu	**188.409.485.947**	-	75.363.794.379	113.045.691.568
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	93.980.075.213	157.421.324.984

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Chỉ số hiện giá		0,8951	0,8012	0,7171
Hiện giá doanh thu	**188.183.668.407**	-	75.296.836.261	112.886.832.146

1.8. Ước tính chi phí phát triển đối với đất nhà ở liền kề tại thời điểm năm 2014

1.8.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

Tại thời điểm 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 đối với công trình tại 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 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2014 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 2013 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2014 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng III.2 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị tại Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2014

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 2013.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 801.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 646.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 29.000 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 126.000 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Mục 6.1 Phần Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2014 của Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 5 phần Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 6 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định: "*5. 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, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2013*. 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 1 USD = 21.110 VNĐ."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2014 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố và chưa công bố Qúy II, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý I/2014 ban hành theo Quyết định số 87/QĐ-SXD ngày 11 tháng 6 năm 2014 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 03 và Qúy I năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2013 ban hành kèm theo Quyết định số 45/QĐ-SXD ngày 21 tháng 3 năm 2014 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2013 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 7.2 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 06 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định: *"7.2. Điều chỉnh lại suất vốn đầu tư trong một số trường hợp, ví dụ 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 9 Phần Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 634/QĐ-BXD ngày 09 tháng 06 năm 2014 của Bộ Xây dựng quy định: *"9. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp về thời điểm tính toán như sau:*

- Đối với suất vốn đầu tư việc điều chỉnh, quy đổi về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình được công bố theo qui định.

- Đối với giá xây dựng tổng hợp việc điều chỉnh, quy đổi về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá phần xây dựng được công bố theo qui định."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư 634QĐ-BXD ngày 09/6/2014 tính thời điểm quý IV Năm 2013 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I/2014 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2013 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2011 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2014 so với Quý IV/2013
	Quý I/2014	Quý IV/2013	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	113,79	116,80	97,42%
Công trình mạng thoát nước	107,5	107,12	100,35%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,64	115,67	100,84%
Bình Quân			**99,54%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy I năm 2014 so với Qúy IV năm 2013. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **99,54%**

Tại Quyết định số 3348/QĐ –UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 3348)	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**
1	**Đất công trình chợ - siêu thị**	**22.164**	**52,48**
	Đất chợ- siêu thị	12.132	27,78
	Đất khu kinh doanh ẩm thực	382	0,9
	Đất tự sản tự tiêu	350	0,83
	Đất cây xanh	651	1,54

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 3348)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
	Đất khu xử lý nước thải	200	0,47
	Đất giao thông-sân bãi	8.449	20,01
2	**Đất khu phố chợ**	**11.730**	**27,78**
	Đất khu phố chợ	8.796	20,83
	Đất giao thông	2.934	6,95

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2 Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao cho công ty.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 646.000 đồng / 1,1 x (8.796m^2 / 17.357 m^2) = 9.265.612.887 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 9.265.612.887 đồng x 99,54% = 9.222.991.068 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 155.000 đồng / 1,1 x (8.796m^2 / 17.357 m^2) = 2.223.173.371 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.223.173.371 đồng x 99,54% = 2.212.946.773 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	9.222.991.068	4.611.495.534	4.611.495.534
Hệ số trượt giá		1,0421	1,0860
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		194.143.962	396.588.616
Chi phí thiết bị +chi phí khác	**2.212.946.773**	1.106.473.387	1.106.473.387
Chỉ số hiện giá		0,8951	0,8012
Hiện giá chi phí	**10.190.915.741**	**5.291.932.242**	**4.898.983.499**

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.190.915.741đồng.

1.8.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 188.183.668.407 đồng = 5.645.510.052 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.190.915.741đồng + 5.645.510.052 đồng) = 2.375.463.869 đồng.

1.8.4 Ước tính tổng chi phí phát triển

10.190.915.741đồng + 5.645.510.052đồng + 2.375.463.869 đồng + 15%$V_{đất ODT}$ = 18.211.889.662 đồng + 15%$V_{đất ODT}$

1.9. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 188.183.668.407 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 18.211.889.662 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.796 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất ODT}$ = 188.183.668.407 đồng – (18.211.889.662 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

=> $V_{đất ODT}$ = 147.801.546.735 đồng.

Đơn giá đất: 147.801.546.735 đồng / 8.796 m^2 = 16.803.268 đồng/m^2

Bước 2: Ước tính giá đất thương mại dịch vụ tại thời điểm ngày 1/7/2014

Tại thời điểm tính tiền năm 2014, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại tại thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh) và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2014 trở về trước) cách xa so với thời điểm hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 29/8/2014 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản đề nghị thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai và Thuế cơ sở 2 tỉnh Đồng Nai phối hợp cung cấp thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh tại văn bản số 1860/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025, tuy nhiên do thời điểm 2014 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

Mặt khác, đơn vị tư vấn có khảo sát khu vực có một số công ty thương mại đang hoạt động trên địa bàn, đơn vị tư vấn đã có văn bản số 1747/TTKTTNMT-QHGD ngày 16/12/2025 về việc hỗ trợ thu thập thông tin các trường hợp thuê mặt bằng phục vụ xác định giá xác định giá đất cụ thể, tuy nhiên phía công ty không có phản hồi về các thông tin trên.

Trên cơ sở trên, đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính toán giá đất thương mại theo phương pháp thặng dư. Căn cứ tại điểm h8 khoản 1 điều 4 quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định "*h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử*

dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính"

Đơn vị tư vấn xác định giá đất thương mại, dịch vụ dựa trên tỷ lệ sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất ở (ONT) trong bảng giá đất, quy trực tiếp từ giá trị thặng dư đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích thương mại dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch (%) từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất năm 2014 để đề xuất giá đất thương mại, dịch vụ cho thửa đất cần định giá cụ thể.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3 tại Quyết định số 75/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2014 quy định "*2. Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Giá đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được giao sử dụng có thời hạn được xác định bằng với giá đất ở cùng vị trí với hệ số 0,5 nhưng không thấp hơn 130% giá đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tại vị trí đó, nếu đất nông nghiệp có nhiều vị trí, mức giá thì xác định theo vị trí cao nhất và có mức giá cao hơn*", vị trí, mức giá quy định của từng loại đất như sau:

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m^2)
Đất ở đô thị	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay	8.000.000
Đất thương mại dịch vụ	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ bến xe Long Khánh đến giáp vòng xoay	4.000.000

Trên cơ sở trên giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá quy định bằng 0,5 giá đất ở. Do đó giá đất thương mại, dịch vụ được xác định như sau: 16.803.268 đồng/m^2 x 0,5 = 8.401.634 đồng/m^2

=> Giá đất đối với 8.561 m^2 đất thương mại dịch vụ (thời hạn 70 năm) là: 8.401.634 đồng/m^2 x 8.561 m^2 = **71.926.388.674 đồng.**

Bước 3: Ước tính giá đất ở nhà Liền kề tại thời điểm ngày 24/8/2016

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 2694/QĐ – UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh và Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2694)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 2734)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894,00**	**80,26**	**33.894,00**	**80,26**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164,00	52,48	22.164,00	52,48
II	Khu phố chợ	11.730,00	27,78	11.730,00	27,78
1	khu phố chợ	8.100,00	19,18	8.786,00	20,81
2	Giao thông nội bộ	3.630,00	8,60	2.944,00	6,97

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2 Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

3.2. Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của cả nước do Tổng cục Thông kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2013	2014	2015	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	104,72	103,74	98,38	102,28

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 102,28% theo đó đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 2,28%/năm.

3.3. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-SXD ngày 21/03/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và cả năm 2013 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-SXD ngày 17/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 năm 2014; Quý IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26/1/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-SXD ngày 25/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 01, 02, 3, 4, 5, 6 và Quý I, Qúy II năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố. Tại thời điểm định giá năm 2016 cơ sở tính toán dựa trên số liệu 3 năm liên tục là năm 2013, 2014 và 2015 để tính toán có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Quý IV/2015	Bình Quân
	Năm gốc	**2011=100**	**2011=100**	**2011=100**	**2011=100**	
1	**Công trình đường**					
	Năm gốc 2011	110,91	116,87	120,05	122,6	
	Năm sau/năm trước		*105,37%*	*102,72%*	*102,12%*	*103,40%*
2	**Công trình thoát nước**					
	Năm gốc 2011	106,09	107,24	110,90	108,4	
	Năm sau/năm trước		*101,08%*	*103,41%*	*97,75%*	*100,75%*
3	**Công trình cấp nước**					
	Năm gốc 2011	113,92	117,51	119,16	119,44	
	Năm sau/năm trước		*103,15%*	*101,40%*	*100,23%*	*101,59%*
	Trung Bình					**101,91%**

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình hạ tầng là: (103,40%+ 100,75%+ 101,59%)/3 = 101,91%.

3.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Phụ lục I 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 dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng **3%** doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro 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.

3.5. Tỷ suất chiết khấu thời điểm 24/8/2016.

10,82%/năm tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. *(kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công*

thương Việt Nam chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đông Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Qúy III/2015	Qúy IV/2015	Qúy I/2016	Qúy II/2016	Bình Quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,20%	9,20%	9,70%	9,70%	9,45%
5	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,20%	9,20%	9,70%	9,70%	9,45%
6	VCB Chi nhánh Đông Đồng Nai	10,00%	10,00%	10,05%	10,10%	10,04%
7	AGRIBANK Chi nhánh Đồng Nai	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
8	AGRIBANK Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
9	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	10,30%	10,30%	10,40%	10,60%	10,40%
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						**10,82%**

3.6. Ước tính giá bán đất ở nhà liền kề tại Quyết định 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2694/QĐ –UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai tại thời điểm 24/8/2016.

3.6.1 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh có vị trí 1 đường Hùng Vương, hạ tầng tương đồng.

a) Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất tài sản so sánh TSSS..

*** Tài sản so sánh 3 (TSSS3)**

Trên cơ sở Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và căn cứ kết quả khảo sát thực địa và thu thập thông tin thị trường.

- Bất động sản: là thửa đất có diện tích 101,3m^2, diện tích sàn xây dựng là 269m^2, xây dựng hoàn công năm 2015, giá bán bất động sản năm 2015 là: 3.500.000.000 đồng.

Ngôi nhà đã được sử dụng được 1 năm, tuổi đời kinh tế dự kiến là 30 năm.

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 269m^2.

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là: 3.513.000 đồng/m^2 x 269m^2 = 944.997.000 đồng.

- Xác định tỷ lệ hao mòn: áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn ngôi nhà} = 1 - \frac{29}{30} = 3{,}33\%$$

- Giá trị hao mòn của ngôi nhà là: 944.997.000 *3,33% = 31.468.400 đồng.

- Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 944.997.000 - 31.468.400 = 913.528.600 đồng.

*** Ước tính giá đất ở của tài sản so sánh TSSS3.**

- Giá đất ở sau khi loại trừ tài sản gắn liền với đất là:

3.500.000.000đồng – 913.528.600 đồng = 2.586.471.400 đồng.

- Giá đất ở của tài sản so sánh 3 (TSSS3) là:

$$\text{TSSS3} = \frac{2.586.471.400}{101{,}3} = 25.532.788 \text{ đồng/m}^2$$

*** 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		08/2015	01/2016	12/2015
3	Vị trí		Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8
4	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Nhà
5	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
6	Ô nhiễm tiếng ồn	Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 600m	Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 1000m	Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 7m	Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 28m
7	Khoảng cách đến chợ	Chợ và siêu thị nằm trong dự án và giao cho các	Khoảng cách tới chợ khoảng 1.600m	Khoảng cách tới chợ khoảng 500m	Khoảng cách tới chợ khoảng 500m

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		thương gia hoạt động năm 2014			
8	Giá bán bất động sản		3.600.000.000	1.000.000.000	3.500.000.000
9	Giá chuyển nhượng (đồng)		3.600.000.000	1.000.000.000	2.586.471.400
10	Diện tích (m^2)		145,0	35,5	101,3
11	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		**24.827.586**	**28.169.014**	**25.532.788**

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá bán ước tính của tài sản cần định giá:**

Căn cứ mục e1 điểm e khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất ô nhiễm không khí, nguồn nước, tiếng ồn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%. TSĐG có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 600m thuận lợi hơn so với TSSS2 có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 7m ảnh hưởng tiếng ồn. Đơn vị đề xuất là 5%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 28m ảnh hưởng tiếng ồn. Đơn vị đề xuất là 5%.

Căn cứ mục a1 điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; **chợ**; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSĐG giáp chợ, lý do chợ khu phố nằm trong dự án đã hoàn thành giao lại địa phương quản lý giao cho các thương gia hoạt động vì vậy thuận lợi hơn so với TSSS1 có khoảng cách tới chợ khoảng 1.600m, Đơn vị đề xuất là 15%. Thuận lợi hơn so với TSSS2 có khoảng cách tới chợ khoảng 500m, Đơn vị đề xuất là 15%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có khoảng cách tới chợ khoảng 500m, Đơn vị đề xuất là 15%.

*** 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 thửa đất cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 2 yếu tố khác biệt là yếu tố ô nhiễm tiếng ồn và khoảng cách tới chợ.

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố ô nhiễm tiếng ồn:*** TSĐG có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 600m tương đồng với TSSS1 có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 1.000m. Thuận lợi hơn so với TSSS2 có khoảng cách tới

đường ray xe lửa khoảng 7m ảnh hưởng tiếng ồn. Đơn vị tư vấn đề xuất là 5%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 28m ảnh hưởng tiếng ồn. Đơn vị tư vấn đề xuất là 5%.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố khoảng cách tới chợ:*** TSĐG giáp chợ, lý do chợ khu phố nằm trong dự án đã hoàn thành giao lại địa phương quản lý giao cho các thương gia hoạt động vì vậy thuận lợi hơn so với TSSS1 có khoảng cách tới chợ khoảng 1.600m. Đơn vị tư vấn đề xuất là 15%. Thuận lợi hơn so với TSSS2 có khoảng cách tới chợ khoảng 500m. Đơn vị tư vấn đề xuất là 15%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có khoảng cách tới chợ khoảng 500m. Đơn vị tư vấn đề xuất là 15%.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

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

*** Ước tính giá giá bán lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		24.827.586	28.169.014	25.532.788
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Ô nhiễm tiếng ồn*	*Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 600m*	*Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 1000m*	*Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 7m*	*Khoảng cách tới đường ray xe lửa khoảng 28m*
	Tỷ lệ	*100%*	*100%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*0*	*1.481.690*	*1.343.025*

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.2	*Khoảng cách đến chợ*	*Chợ và siêu thị nằm trong dự án và giao cho các thương gia hoạt động năm 2014*	*Khoảng cách tới chợ khoảng 1.600m*	*Khoảng cách tới chợ khoảng 500m*	*Khoảng cách tới chợ khoảng 500m*
	Tỷ lệ	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*4.382.069*	*4.971.831*	*4.506.537*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**29.209.655**	**34.622.535**	**31.382.350**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**31.738.180**			

=> Xác định giá đất nhà liên kế tiếp đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8:

$$\frac{29.209.655 + 34.622.535 + 31.382.350}{3} = \mathbf{31.738.180}\ \text{đồng/m}^2$$

- 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)	**31.738.180**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS1	8,66%	≤15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS2	-8,33%	≤15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS3	1,13%	≤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 nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là **31.738.180đồng/m^2**.

3.6.2 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường Hùng Vương đoạn từ 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của lô tiếp giáp 1 mặt đường và lô tiếp giáp 2 mặt đường là:

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương là **31.738.180đồng/m²**

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường Hùng Vương là:

31.738.180đồng/m² + (31.738.180đồng/m² x 25%) = 39.672.725 đồng/m²

3.6.3 Ước tính giá bán sản phẩm nền nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ của dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh có lộ giới 17m

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông là 17m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

- Để bảo đảm việc xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện hạ tầng và vị trí thực tế, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khu đất có hạ tầng đồng bộ là khu dân cư và tái định cư phường Bảo Vinh đánh giá tỷ lệ chênh lệch và phân tích thông tin từ đó ước tính tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau.

Các yếu tố so sánh	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Mục đích sử dụng	Lô đất có lộ giới 30m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh
Thời điểm chuyển nhượng	07/2017	03/2017	11/2016
Giao thông	30m	15m	15m
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	118,6	103,5	93,9
Giá bán BĐS (đồng)	250.000.000	120.000.000	110.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	2.107.926	1.159.420	1.171.459
Tỷ lệ chênh lệch 1m (đường 30m/đường 15m)		5%	5%

-Trên cơ sở phân tích giá trị các tài sản so sánh này, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có lộ giới 15m so với đường có lộ giới khoảng 30m mức độ chênh lệch 5%/1m. Tuy nhiên theo quy định tại quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tỷ lệ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch của đường 17m và đường khoảng 30m là 20%. Tỷ lệ chênh lệch này sẽ được sử dụng làm yếu tố điều

chỉnh giá đất, làm cơ sở để ước tính và phân bổ giá đất cụ thể cho các tuyến đường nội bộ phù hợp với thực tế thị trường.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là: **31.738.180 đồng/m^2 – (31.738.180 đồng/m^2 x 20%) = 25.390.544 đồng/m^2**

3.6.4 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường (lô góc) nội bộ có độ rộng 17m.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là 25.390.544 đồng/m^2.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của lô tiếp giáp 1 mặt đường và lô tiếp giáp 2 mặt đường là:

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường nội bộ có độ rộng 17m là:

25.390.544 đồng/m^2 + (25.390.544 đồng/m^2 x 25%) = 31.738.180 đồng/m^2

3.7. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 2694/QĐ –UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh tại thời điểm 24/8/2016

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	**2**	39.672.725	128,39	5.093.581.163
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	**21**	31.738.180	1.516,21	48.121.745.898
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	**7**	31.738.180	467,40	14.834.425.332
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	**77**	25.390.544	5.988,00	152.038.577.472
Tổng	**107**			**220.088.329.865**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ

100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	220.088.329.865	-	88.035.331.946	132.052.997.919
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	92.095.507.370	141.292.927.407
Chỉ số hiện giá		0,9024	0,8143	0,7348
Hiện giá doanh thu	178.815.414.710	-	74.993.371.651	103.822.043.059

3.8. Ước tính chi phí phát triển

3.8.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình tại 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 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 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 2014 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 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 2014.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 804.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 655.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 29.500 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 119.500 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

- Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: "*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2014*. 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 1 USD = 21.345 VNĐ."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2016 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố và chưa công bố Qúy I và Qúy II, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2015 ban hành theo Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26 tháng 1 năm 2016 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và Qúy IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2014 ban hành kèm theo Quyết định số 57/QĐ-SXD ngày 17 tháng 3 năm 2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.3 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 1161/QĐ-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2015 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2014 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2011 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý IV/2015 so với Quý IV/2014
	Quý IV/2015	Quý IV/2014	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	122,58	115,52	106,11%
Công trình mạng thoát nước	108,4	118,27	91,65%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,77	117,82	100,81%
Bình Quân			**99,52%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy IV năm 2015 so với Qúy IV năm 2014. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **99,52%**.

Tại Quyết định số 2694/QĐ –UBND ngày 29/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2694)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894,00**	**80,26**
1	công trình chợ - siêu thị	22.164,00	52,48
2	khu phố chợ	11.730,00	27,78
2.1	khu phố chợ	8.100,00	19,18
2.2	giao thông nội bộ	3.630,00	8,60

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 655.000 đồng / 1,1 x (8.100m^2 / 16.661m^2) = 9.012.729.379 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 9.012.729.379 đồng x 99,52% = 8.969.468.278 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 149.000 đồng / 1,1 x (8.100m^2 / 16.661m^2) = 2.050.223.935 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.050.223.935 đồng x 99,52% = 2.040.382.860 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	8.969.468.278	4.484.734.139	4.484.734.139
Hệ số trượt giá		1,0191	1,0386
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		85.658.422	173.110.738
Chi phí thiết bị +chi phí khác	**2.040.382.860**	1.020.191.430	1.020.191.430
Chỉ số hiện giá		0,9024	0,8143
Hiện giá chi phí	**9.668.567.958**	**5.044.942.993**	**4.623.624.965**

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 9.668.567.958 đồng.

3.8.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 178.815.414.710 đồng = 5.364.462.441 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (9.668.567.958 đồng + 5.364.462.441 đồng) = 2.254.954.560 đồng.

3.8.4 Ước tính chi phí phát triển đất ở nhà liền kề

9.668.567.958đồng + 5.364.462.441 đồng + 2.254.954.560 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$ = 17.287.984.959 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$

3.9. Ước tính trị thặng dư đất ở nhà Liền Kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 178.815.414.710 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 17.287.984.959 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.100 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất\ ODT}$ = 178.815.414.710 đồng – (17.287.984.959 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

=> $V_{đất\ ODT}$ = 140.458.634.566 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 139.856.613.870 đồng / 8.100 m^2 = 17.340.572 đồng/m^2

3.10. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh tại thời điểm năm 2016

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	**2**	39.672.725	143,99	5.712.475.673
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	**21**	31.738.180	1.680,01	53.320.459.782
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	7	31.738.180	522,00	16.567.329.960
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	77	25.390.544	6.440,00	163.515.103.360
Tổng	**107**			**239.115.368.775**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2016 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	239.115.368.775	-	95.646.147.510	143.469.221.265
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	100.057.332.530	153.507.959.567
Chỉ số hiện giá		0,9024	0,8143	0,7348
Hiện giá doanh thu	194.274.334.569	-	81.476.685.879	112.797.648.690

3.11. Ước tính chi phí phát triển

3.11.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình chung cư tại 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 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 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 2014 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật

khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 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 2014.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 804.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 655.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 29.500 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 119.500 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

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

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: "*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2014*. 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 1 USD = 21.345 VNĐ."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2016 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố và chưa công bố Qúy I và Qúy II, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2015 ban hành theo Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26 tháng 1 năm 2016 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và Qúy IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2014 ban hành kèm theo Quyết định số 57/QĐ-SXD ngày 17 tháng 3 năm 2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.3 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 1161/QĐ-SXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2015 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2014 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2011 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý IV/2015 so với Quý IV/2014
	Quý IV/2015	Quý IV/2014	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	122,58	115,52	106,11%
Công trình mạng thoát nước	108,4	118,27	91,65%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,77	117,82	100,81%
Bình Quân			**99,52%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy IV năm 2015 so với Qúy IV năm 2014. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **99,52%**.

Tại Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2694)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894,00**	**80,26**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164,00	52,48
2	Khu phố chợ	11.730,00	27,78
2.1	Khu phố chợ	8.786,00	20,81
2.2	Giao thông nội bộ	2.944,00	6,97

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

Căn cứ biên bản họp thống nhất rà soát xử lý phương pháp định giá đất cụ thể đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) và yêu cầu định giá của Sở Nông Nghiệp và Môi trường. Diện tích định giá đối với đất thương mại dịch vụ là 8.786m^2. Thời điểm định giá ngày 01/7/2014.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 655.000 đồng / 1,1 x (8.786m^2 / 17.347m^2) = 9.389.429.315 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 9.389.429.315 đồng x 99,52% = 9.344.360.054 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 149.000 đồng / 1,1 x (8.786m^2 / 17.347m^2) = 2.135.915.982 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.135.915.982 đồng x 99,52% = 2.125.663.585 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	9.344.360.054	4.672.180.027	4.672.180.027
Hệ số trượt giá		1,0191	1,0386
Chi phí dự phòng do có yếu tố trượt giá		89.238.639	180.346.149
Chi phí thiết bị +chi phí khác	2.125.663.585	1.062.831.793	1.062.831.793
Chỉ số hiện giá		0,9024	0,8143
Hiện giá chi phí	10.072.679.608	5.255.803.614	4.816.875.994

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.072.679.608 đồng.

3.11.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 194.274.334.569 đồng = 5.828.230.037 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.072.679.608 đồng + 5.828.230.037 đồng) = 2.385.136.447 đồng.

3.11.4 Ước tính tổng chi phí phát triển

10.072.679.608 đồng + 5.828.230.037 đồng + 2.385.136.447 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$ = 18.286.046.092 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$

3.12. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền Kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 194.274.334.569 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 18.286.046.092 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.786 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất\ ODT}$ = 194.274.334.569 đồng – (18.286.046.092 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

=> $V_{đất\ ODT}$ = 153.033.294.328 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 153.033.294.328 đồng / 8.786 m^2 = 17.417.857 đồng/m^2

Bước 4: Ước tính giá đất ở nhà liền kề tại thời điểm ngày 11/9/2018

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh và Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2734 ngày 24/8/2016)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221 ngày 11/9/2018)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894,00**	**80,26**	**33.894**	**80,26**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164,00	52,48	22.164	52,48
2	Khu phố chợ	11.730,00	27,78	11.730	27,78
2.1	Khu phố chợ	8.786,00	20,81	8.801	20,84
2.2	Giao thông nội bộ	2.944,00	6,97	2.929	6,94

4.2. Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của cả nước do Tổng cục Thông kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2015	2016	2017	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	98,38	102,5	104,29	101,72

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 101,72% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 1,72% năm.

4.3. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26/01/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Qúy IV năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng Quý IV năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ tập chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (Tháng 01, 02, 03 và Qúy I năm 2018);

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố. Tại thời điểm định giá năm 2018 cơ sở tính toán dựa trên số liệu 3 năm liên tục là năm 2015, 2016 và 2017 để tính toán có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Quý I/2018	Bình Quân
	Năm gốc	**2015=100**	**2015=100**	**2015=100**	**2015=100**	
1	**Công trình đường**					
	Năm gốc 2015	100,00	100,68	103,61	104,82	
	Năm sau/năm trước		*100,68%*	*102,91%*	*101,17%*	*101,59%*
2	**Công trình thoát nước**					
	Năm gốc 2015	100,00	99,98	100,65	101,44	
	Năm sau/năm trước		*99,98%*	*100,67%*	*100,78%*	*100,48%*
3	**Công trình cấp nước**					
	Năm gốc 2015	100,00	101,12	101,06	101,35	
	Năm sau/năm trước		*101,12%*	*99,94%*	*100,29%*	*100,45%*
	Trung Bình					**100,84%**

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình hạ tầng là: (101,59% + 100,48% + 100,45%)/3 = 100,84%.

4.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Phụ lục I 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 dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng **3%** doanh thu

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro 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.

4.5. Tỷ suất chiết khấu tại thời điểm 11/9/2018

10,86% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. *(kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đông Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai….).* Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Qúy III/2017	Qúy IV/2017	Qúy I/2018	Qúy II/2018	Bình Quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,70%	9,70%	9,60%	9,60%	9,65%
5	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,70%	9,70%	9,60%	9,60%	9,65%
6	VCB Chi nhánh Đông Đồng Nai	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
7	AGRIBANK Chi nhánh Đồng Nai	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
8	AGRIBANK Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
9	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	11,10%	11,10%	10,60%	10,60%	10,85%
	Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm					**10,86 %**

4.6.Ước tính giá bán đất ở nhà liền kề tại Quyết định 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

4.6.1 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương.

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh có vị trí 1 đường Hùng Vương, hạ tầng tương đồng.

a) Xác định giá trị hiện tại của tải sản gắn liền với đất tài sản so sánh

*** Tài sản so sánh 4 (TSSS4)**

Trên cơ sở Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và căn cứ kết quả khảo sát thực địa và thu thập thông tin thị trường.

- Bất động sản: là thửa đất có diện tích 208,6m^2, diện tích sàn xây dựng là 286,2m^2, xây dựng năm 2005, giá bán bất động sản năm 2016 là: 9.000.000.000 đồng.

Ngôi nhà đã được sử dụng 11 năm, tuổi đời kinh tế dự kiến là 30 năm.

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 286,2 m^2.

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là: 3.513.000 đồng/m^2 x 286,2 m^2 = 1.005.420.600 đồng.

- Xác định tỷ lệ hao mòn: áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn ngôi nhà} = 1 - \frac{19}{30} = 36{,}67\%$$

- Giá trị hao mòn của ngôi nhà là: 1.005.420.600 *36,67% = 368.687.734 đồng.

- Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 1.005.420.600- 368.687.734 = 636.732.866đồng.

*** Ước tính giá đất ở của tài sản so sánh TSSS4.**

- Giá đất ở sau khi loại trừ tài sản gắn liền với đất là:

9.000.000.000đồng – 636.732.866 đồng = 8.363.267.134 đồng.

- Giá đất ở của tài sản so sánh 4 (TSSS4) là:

$$\text{TSSS4} = \frac{8.363.267.134}{208{,}6} = 40.092.364 \text{ đồng/m}^2$$

*** Tài sản so sánh 5 (TSSS5)**

Trên cơ sở Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước

thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và căn cứ kết quả khảo sát thực địa và thu thập thông tin thị trường.

- Bất động sản: là thửa đất có diện tích 64,6 m^2, diện tích sàn xây dựng là 113,90 m^2, xây dựng năm 1990, giá bán bất động sản năm 2016 là: 3.000.000.000 đồng.

Ngôi nhà đã được sử dụng 26 năm, tuổi đời kinh tế dự kiến là 30 năm.

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 113,90 m^2.

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là: 3.513.000 đồng/m^2 x 113,90 m^2 = 400.130.700 đồng.

- Xác định tỷ lệ hao mòn: áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn ngôi nhà} = 1 - \frac{4}{30} = 86{,}67\%$$

- Giá trị hao mòn của ngôi nhà là: 400.130.700 *86,67% = 346.793.278 đồng.

- Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 400.130.700 - 346.793.278 = 53.337.422 đồng.

*** Ước tính giá đất ở của tài sản so sánh TSSS5.**

- Giá đất ở sau khi loại trừ tài sản gắn liền với đất là:

3.000.000.000đồng – 53.337.422 đồng = 2.946.662.578 đồng.

- Giá đất ở của tài sản so sánh 5 (TSSS5) là:

$$\text{TSSS5} = \frac{2.946.662.578}{64{,}6} = 45.613.972 \text{ đồng/m}^2$$

*** Tài sản so sánh 6 (TSSS6)**

Trên cơ sở Quyết định số 57/2014/QĐ-UBND ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành đơn giá xây dựng nhà ở để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, để bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê, để định giá trong các vụ án của Tòa án, thi hành án và để định giá trong các nghiệp vụ kinh tế khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và căn cứ kết quả khảo sát thực địa và thu thập thông tin thị trường.

- Bất động sản: là thửa đất có diện tích 330,6 m^2, diện tích sàn xây dựng là 745,2 m^2, xây dựng năm 2008, giá bán bất động sản năm 2017 là: 16.000.000.000 đồng.

Ngôi nhà đã được sử dụng 9 năm, tuổi đời kinh tế dự kiến là 30 năm.

- Tổng diện tích sàn xây dựng của ngôi nhà: 745,20 m^2.

- Chi phí thay thế xây dựng mới ngôi nhà có diện tích và tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương là: 3.513.000 đồng/m^2 x 745,20 m^2 = 2.617.887.600 đồng.

- Xác định tỷ lệ hao mòn: áp dụng phương pháp xác định tỷ lệ hao mòn theo tuổi đời kinh tế:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn ngôi nhà} = 1 - \frac{21}{30} = 30{,}00\%$$

- Giá trị hao mòn của ngôi nhà là: 2.617.887.600 *30,00% = 785.366.280 đồng.

- Giá trị hiện tại của ngôi nhà: 2.617.887.600 - 785.366.280 = 1.832.521.320 đồng.

*** Ước tính giá đất ở của tài sản so sánh TSSS6.**

- Giá đất ở sau khi loại trừ tài sản gắn liền với đất là:

16.000.000.000đồng – 1.832.521.320 đồng = 14.167.478.680 đồng.

- Giá đất ở của tài sản so sánh 6 (TSSS6) là:

$$\text{TSSS6} = \frac{14.167.478.680}{330{,}6} = 42.853.838 \text{ đồng/m}^2$$

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		10/2016	09/2016	29/03/2017
3	Vị trí		Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8
4	Tài sản gắn liền với đất		Nhà	Nhà	Nhà
5	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
6	Diện tích (m2)	Diện tích khoảng 72m^2	208,6m^2	64,6m^2	330,6m^2
7	Giá bán bất động sản		9.000.000.000	3.000.000.000	16.000.000.000
8	Giá chuyển nhượng (đồng)		8.363.267.134	2.946.662.578	14.167.478.680
9	Diện tích (m^2)		208,6	64,6	330,6
10	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		**40.092.364**	**45.613.972**	**42.853.838**

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá bán ước tính của tài sản cần định giá:**

Căn cứ mục d1 điểm d khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn. Đơn vị tư vấn sử dụng 2 trường hợp có vị trí, có quy mô diện tích xác định tỷ lệ chênh lệch

Các yếu tố so sánh		
Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
Tờ	10	5
Thửa	79	7
Thời điểm chuyển nhượng	12/2015	05/2015
Vị trí	Đường Hùng Vương	Đường Hùng Vương
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	101,3	239,4
Giá bán BĐS (đồng)	3.500.000.000	5.560.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	25.222.142	23.224.728
Tỷ lệ chênh lệch thửa đất diện tích		8,6%

Như vậy, thửa đất có diện tích nhỏ 101,3m^2 thuận lợi hơn so với thửa đất có diện tích lớn hơn 239,4m^2 là 8,6%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch 10% .

TSĐG có diện tích 72-90m^2 thuận lợi hơn so với TSSS1 có diện tích 208,6m^2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có diện tích 330,6m^2 . Đơn vị đề xuất là 10%.

*** 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 thửa đất cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 1 yếu tố khác biệt là diện tích.

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố diện tích: TSĐG có diện tích 72 - 90 m2 tương đồng với TSSS2 có diện tích 64,6m^2. Thuận lợi hơn so với TSSS1 có diện tích 208,6m^2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có diện tích 330,6m^2. Đơn vị đề xuất là 10%.

+ Giá bán của TSĐG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 90%; TSSS2 là 100%; TSSS3 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

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

*** Ước tính giá giá bán lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		40.092.364	45.613.972	42.853.838
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Diện tích (m2)	Diện tích khoảng 72m2	208,6m2	64,6m2	330,6m2
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		4.454.262	0	4.761.061
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**44.546.626**	**45.613.972**	**47.614.899**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**45.925.166**			

=> Xác định giá bán đất ở nhà Liền Kề tiếp giáp đường Hùng Vương:

$$\frac{44.546.626 + 45.613.972 + 47.614.899}{3} = \textbf{45.925.166 đồng/m}^2$$

- 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)	**45.925.166**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS4	3,09%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS5	0,68%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS6	-3,55%	<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 nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là **45.925.166đồng/m²**.

4.6.2 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường

thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương là **45.925.166đồng/m²**

+ Tỷ lệ điều chỉnh của lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường so với lô đất tiếp giáp 1 mặt đường:

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường Hùng Vương là:

45.925.166 đồng/m² +(45.925.166đồng/m² x 25%) = **57.406.458 đồng/m²**

4.6.3 Ước tính giá bán sản phẩm nền nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ 17m của dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh.

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông là 17m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Căn cứ mục b1 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét. Mức chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch 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%.

Để bảo đảm việc xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện hạ tầng và vị trí thực tế, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập các khu đất có hạ tầng đồng bộ đánh giá tỷ lệ chênh lệch khu dân cư và tái định cư phường Bảo Vinh và phân tích thông tin từ đó ước tính tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau.

Các yếu tố so sánh	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Mục đích sử dụng	Lô đất có lộ giới 30m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 15m khu dân cư Bảo Vinh
Thời điểm chuyển nhượng	07/2017	03/2017	11/2016
Giao thông	30m	15m	15m
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m^2)	118,6	103,5	93,9
Giá bán BĐS (đồng)	250.000.000	120.000.000	110.000.000

Các yếu tố so sánh	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	2.107.926	1.159.420	1.171.459
Tỷ lệ chênh lệch 15m (đường 30m/đường 15m)		5%	5%

Trên cơ sở phân tích giá trị các tài sản so sánh này, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có lộ giới 15m so với đường có lộ giới khoảng 30m chênh lệch 5%/1m. Đối chiếu quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai mức độ chênh lệch tối đa là 20%. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 20% xác định cho lô có độ rộng đường 17m và lô có độ rộng khoảng 30m. Tỷ lệ chênh lệch này sẽ được sử dụng làm yếu tố điều chỉnh giá đất, làm cơ sở để ước tính và phân bổ giá đất cụ thể cho các tuyến đường nội bộ phù hợp với thực tế thị trường.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là: **45.925.166 đồng/m^2 – (45.925.166 đồng/m^2 x 20%) = 36.740.000 đồng/m^2**

4.6.4 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường nội bộ 17m.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là **36.740.000 đồng/m^2**

- Tỷ lệ điều chỉnh của lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường so với lô đất tiếp giáp 1 mặt đường:

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường nội bộ có độ rộng 17m là:

36.740.000 đồng/m^2 x (36.740.000 đồng/m^2 x 25%) = **45.925.000 đồng/m^2**

4.7. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh tại thời điểm năm 2018

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	**2**	57.406.458	143,99	8.265.955.887
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	**21**	45.925.166	1.680,01	77.154.738.132

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	7	45.925.000	522,00	23.972.850.000
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	77	36.740.000	6.440,00	236.605.600.000
Tổng	**107**			**345.999.144.019**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2016 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	**345.999.144.019**	-	138.399.657.608	207.599.486.411
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	143.201.549.984	218.496.924.965
Chỉ số hiện giá		0,9020	0,8137	0,7340
Hiện giá doanh thu	**276.899.844.146**	-	**116.523.101.222**	**160.376.742.924**

4.8. Ước tính chi phí phát triển

4.8.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình chung cư tại 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 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 2016 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 2016.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 795.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 628.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 31.000 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 136.000 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

- Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng quy định: "*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2016*. 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/2016 là 1 USD = 22.533 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại lệ của ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2018 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố và chưa công bố Qúy II, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý I/2018 ban hành Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 2, 3 và Qúy I năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2016 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21 tháng 12 năm 2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.2 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.2. 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.*"*

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 706/QĐ-SXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2016 và chỉ số giá xây dựng quý I/2018 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2011 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2018 so với Quý IV/2016
	Quý I/2018	Quý IV/2016	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	104,79	99,12	105,72%
Công trình mạng thoát nước	101,44	100,43	101,01%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	103,23	98,18%
Bình Quân			**101,64%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy I năm 2018 so với Qúy IV năm 2016. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **101,64%.**

Tại Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2734	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894,00**	**80,26**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164,00	52,48
II	Khu phố chợ	11.730,00	27,78
1	Khu phố chợ	8.786,00	20,81
2	Giao thông nội bộ	2.944,00	6,97

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 628.000 đồng / 1,1 x (8.786m^2 / 17.347m^2) = 9.002.384.137 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 9.002.384.137 đồng x 101,64% = 9.150.023.237 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 167.000 đồng / 1,1 x (8.786m^2 / 17.347m^2) = 2.393.946.100 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.393.946.100 đồng x 101,64% = 2.433.206.816 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	9.150.023.237	4.575.011.619	4.575.011.619
Hệ số trượt giá		1,0084	1,0169
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		38.430.098	77.317.696
Chi phí thiết bị +chi phí khác	**2.433.206.816**	1.216.603.408	1.216.603.408
Chỉ số hiện giá		0,9020	0,8137
Hiện giá chi phí	**10.034.251.260**	**5.258.700.703**	**4.775.550.557**

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.034.251.260 đồng.

4.8.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 276.899.844.146 đồng = 8.306.995.324 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.034.251.260đồng + 8.306.995.324 đồng) = 2.751.186.988 đồng.

4.8.4 Ước tính tổng chi phí phát triển đất nhà ở liền kề

10.034.251.260 đồng + 8.306.995.324 đồng + 2.751.186.988 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$ = 21.092.433.572 đồng + 15%$V_{đất\ ODT}$

4.9. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền Kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 276.899.844.146 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 21.092.433.572 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.786 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất\ ODT}$ = 276.899.844.146 đồng – (21.092.433.572 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

=> $V_{đất\ ODT}$ = 222.441.226.586 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 222.441.226.586 đồng / 8.786 m^2 = 25.317.690 đồng/m^2

4.10. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh tại thời điểm năm 2018

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	**2**	57.406.458	143,99	8.265.955.887
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	**21**	45.925.166	1.680,01	77.154.738.132

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	7	45.925.000	537,00	24.661.725.000
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	77	36.740.000	6.440,00	236.605.600.000
Tổng	**107**			**346.688.019.019**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	346.688.019.019	-	138.675.207.608	208.012.811.411
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	143.486.660.423	218.931.946.473
Chỉ số hiện giá		0,9020	0,8137	0,7340
Hiện giá doanh thu	**277.451.144.297**	-	116.755.095.586	160.696.048.711

4.11. Ước tính chi phí phát triển

4.11.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình chung cư tại 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 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 2016 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 2016.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 795.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 628.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 31.000 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 136.000 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

- Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng quy định: "*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2016*. 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/2016 là 1 USD = 22.533 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại lệ của ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2018 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố và chưa công bố Qúy II, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số

giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý I/2018 ban hành Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01, 2, 3 và Qúy I năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2016 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21 tháng 12 năm 2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.2 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.2. 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 706/QĐ-SXD ngày 30 tháng 6 năm 2017 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2016 và chỉ số giá xây dựng quý I/2018 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	**Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2015 = 100)**		**Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2018 so với Quý IV/2016**
	Quý I/2018	**Quý IV/2016**	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	104,79	99,12	105,72%
Công trình mạng thoát nước	101,44	100,43	101,01%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	103,23	98,18%
Bình Quân			**101,64%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy I năm 2018 so với Qúy IV năm 2016. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **101,64%.**

Tại Quyết định số 2734/QĐ –UBND ngày 24/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 3221)	
		Diện tích (m^2)	Diện tích (m^2)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**33.894**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	22.164
2	Khu phố chợ	11.730	11.730
2.1	Khu phố chợ	8.801	20,81
2.2	Giao thông nội bộ	2.929	6,97

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

Diện tích định giá đối với đất thương mại dịch vụ là 8.561m^2. Thời điểm định giá ngày 01/7/2014.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 628.000 đồng / 1,1 x (8.801 m^2 / 17.362m^2) = 9.009.962.621 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 9.009.962.621 đồng x 101,64% = 9.157.726.008 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 167.000 đồng / 1,1 x (8.801 m^2 / 17.362m^2) = 2.395.961.398 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.395.961.398 đồng x 101,64% = 2.435.255.165 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	9.157.726.008	4.578.863.004	4.578.863.004
Hệ số trượt giá		1,0084	1,0169
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		38.462.449	77.382.785
Chi phí thiết bị +chi phí khác	**2.435.255.165**	1.217.627.583	1.217.627.583
Chỉ số hiện giá		0,9020	0,8137
Hiện giá chi phí	**10.042.698.401**	**5.263.127.638**	**4.779.570.763**

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.042.698.401đồng.

4.11.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 277.451.144.297 đồng =đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.042.698.401 đồng + 8.323.534.329 đồng) = 2.754.934.910 đồng.

4.11.4 Ước tính chi phí phát triển đất ở nhà liền kề

10.042.698.401đồng + 8.323.534.329 đồng + 2.754.934.910 đồng + 15%$V_{đất ODT}$ = 21.121.167.640 đồng + 15%$V_{đất ODT}$

4.12. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 277.451.144.297 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 21.121.167.640 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.801 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất ODT}$ = 277.451.144.297 đồng – (21.121.167.640 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

=> $V_{đất ODT}$ = 222.895.631.876 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 222.895.631.876 đồng / 8.801 m^2 = 25.326.171 đồng/m^2

Bước 5: Ước tính giá đất ở liên kế tại thời điểm ngày 12/3/2020

5.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh và Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 3221)		Quy hoạch điều chỉnh sau (Quyết định số 754)	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**	**33.894**	**80,26**
1	công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48
2	khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78
2.1	khu phố chợ	8.801	20,84	8.801	20,84
2.2	giao thông nội bộ	2.929	6,94	2.929	6,94

5.2. Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của cả nước do Tổng cục Thông kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2017	2018	2019	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	104,29	103,32	103,03	103,55

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 103,55% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 3,55% năm.

5.3. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Qúy IV năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng Quý IV năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố. Tại thời điểm định giá năm 2020 cơ sở tính toán dựa trên số liệu 3 năm liên tục là năm 2016, 2017 và 2018 để tính toán có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Quý IV/2019	Bình Quân
	Năm gốc	**2015=100**	**2015=100**	**2015=100**	**2015=100**	
1	**Công trình đường**					
	Năm gốc 2015	100,68	103,61	106,05	105,42	
	Năm sau/năm trước		102,91%	102,35%	99,41%	101,56%
2	Công trình thoát nước					
	Năm gốc 2015	99,98	100,65	101,78	100,88	
	Năm sau/năm trước		100,67%	101,12%	99,12%	100,30%
3	Công trình cấp nước					
	Năm gốc 2015	101,12	101,06	101,32	98,96	
	Năm sau/năm trước		99,94%	100,26%	97,67%	99,29%
	Trung Bình					**100,38%**

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình hạ tầng là: (101,56%+ 100,30%+ 99,29%)/3 = 100,38%.

5.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Phụ lục I 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 dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng **3%** doanh thu

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro 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.

5.5. Tỷ suất chiết khấu tại thời điểm 11/9/2018

10,57% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. *(kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đông Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nhơn Trạch, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....).* Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Qúy I/2019	Qúy II/2019	Qúy III/2019	Qúy IV/2019	Bình Quân
1	*VTB Chi nhánh Đồng Nai*	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
2	*VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa*	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
3	*VTB Chi nhánh Nhơn Trạch*	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
4	*VCB Chi nhánh Đồng Nai*	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
5	*VCB Chi nhánh Nhơn Trạch*	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
6	*VCB Chi nhánh Đông Đồng Nai*	10,30%	10,40%	10,40%	10,40%	10,38%
7	*AGIRIBANK Chi nhánh Đồng Nai*	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
8	*AGIRIBANK Chi nhánh Bắc Đồng Nai*	12,50%	12,00%	12,00%	12,00%	12,13%
9	*AGIRIBANK Chi nhánh Nam Đồng Nai*	9,10%	9,20%	9,30%	9,40%	9,25%
10	*BIDV Chi nhánh Đồng Nai*	10,60%	10,60%	10,60%	10,60%	10,60%
11	*BIDV Chi nhánh Nam Đồng Nai*	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
12	*BIDV Chi nhánh Biên Hòa*	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
	Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm					10,57%

5.6. Ước tính giá bán đất ở nhà liền kề tại Quyết định 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai

5.6.1 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh có vị trí 1 đường Hùng Vương, hạ tầng tương đồng.

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		01/2018	01/2020	07/2019
3	Vị trí		Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường cách mạng tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	Tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8
4	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
5	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
6	Tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường	15.000.000	13.000.000	15.000.000	15.000.000
7	Diện tích (m2)	76m^2	491,8m^2	72,9m^2	225,4m^2
8	Giá bán bất động sản				
9	Giá chuyển nhượng (đồng)		23.000.000.000	3.500.000.000	11.000.000.000
10	Diện tích (m^2)		491,8	72,9	225,4
11	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		46.766.978	48.010.974	48.802.130

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá bán ước tính của tài sản cần định giá:**

Căn cứ mục a2 điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ chênh lệch tối đa 30%. TSĐG tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 có giá đất ở quy định trong Bảng giá đất là 15.000.000 đồng/m^2. Thuận lợi hơn tài sản so sánh 7 tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường cách mạng tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ có giá đất ở quy định trong Bảng giá đất là 13.000.000 đồng/m2.

Áp dụng tỷ lệ chênh lệch :

$$\frac{13.000.000 \text{ đồng/m}^2}{15.000.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ X } 100\% = \mathbf{87\%}$$

Như vậy, Tài sản định giá có tỷ lệ 100%, Thuận lợi hơn tài sản so sánh có tỷ lệ là 87%.

Căn cứ mục d1 điểm d khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn. Đơn vị tư vấn sử dụng 2 trường hợp có vị trí, có quy mô diện tích xác định tỷ lệ chênh lệch

Các yếu tố so sánh		
Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
Tờ	10	5
Thửa	79	7
Thời điểm chuyển nhượng	12/2015	05/2015
Vị trí	Đường Hùng Vương	Đường Hùng Vương
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	101,3	239,4
Giá bán BĐS (đồng)	3.500.000.000	5.560.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	25.222.142	23.224.728
Tỷ lệ chênh lệch thửa đất diện tích		8,6%

Như vậy, thửa đất có diện tích nhỏ 101,3m^2 thuận lợi hơn so với thửa đất có diện tích lớn hơn 239,4m^2 là 8,6%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch 10% .

TSĐG có diện tích 72-90m^2 thuận lợi hơn so với TSSS7 có diện tích 491,8m^2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS9 có diện tích 225,4m^2. Đơn vị đề xuất là 10%.

*** 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 thửa đất cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 2 yếu tố khác biệt là diện tích và yếu tố tỷ lệ chênh lệch bảng giá.

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

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường*** TSĐG tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 có giá đất ở quy định trong Bảng giá đất là 15.000.000 đồng/m^2. Thuận lợi hơn tài sản so sánh 7 tiếp giáp Đường Hùng Vương Đoạn từ đường cách mạng tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ có giá đất ở quy định trong Bảng giá đất là 13.000.000 đồng/m2. Đề xuất tỷ lệ 87%. Tương đồng với tài sản so sánh 8 và tài sản so sánh 9 là 100%

+ Giá bán của TSĐG là 100% thì giá bán của TSSS7 là 87%; TSSS8 là 100%; TSSS9 là 100%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS7 là:

$$\frac{100\% - 87\%}{} = 14{,}94\%$$

$$\frac{}{87\%}$$

- ***Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố diện tích:*** TSĐG có diện tích 72 - 90 m2 tương đồng với TSSS8 có diện tích 72,9m^2. Thuận lợi hơn so với TSSS7 có diện tích 491,8m2. Đơn vị đề xuất là 10%. Thuận lợi hơn so với TSSS3 có diện tích 225,4m^2. Đơn vị đề xuất là 10%.

+ Giá bán của TSĐG là 100% thì giá bán của TSSS7 là 90%; TSSS8 là 100%; TSSS9 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS7 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS9 là:

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

*** Ước tính giá giá bán lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Giá chuyển nhượng (đ/m2)		46.766.978	48.010.974	48.802.130
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	*Tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường*	*15.000.000*	*13.000.000*	*15.000.000*	*15.000.000*
	Tỷ lệ	*100%*	*87%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*14,94%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*6.986.987*	*0*	*0*
2.2	*Diện tích (m2)*	*76m2*	*491,8m2*	*72,9m2*	*225,4m2*
	Tỷ lệ	*100%*	*90%*	*100%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh		*11,11%*	*0,00%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh (đồng)		*5.195.811*	*0*	*5.421.917*
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**58.949.776**	**48.010.974**	**54.224.047**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đ/m^2)**	**53.728.266**			
5	**Làm tròn (đ/m^2)**	**53.728.000**			

=> Xác định giá bán đất ở nhà Liền Kề tiếp giáp đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8:

$$\frac{58.949.776 + 48.010.974 + 54.224.047}{3} = \mathbf{53.728.266}\ \text{đồng/m}^2$$

- 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)	**53.728.266**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS7	-8,86%	≤15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS8	11,91%	≤15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS9	-0,91%	≤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 nhà liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương là **53.728.266 đồng/m^2**.

5.6.2 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường Hùng Vương là 53.728.266 đồng/m^2

+ Tỷ lệ điều chỉnh của lô tiếp giáp 2 mặt đường và lô tiếp giáp 1 mặt đường là

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường đường Hùng Vương là:

53.728.266 đồng/m^2 +(53.728.266 đồng/m^2 x 25%) = 67.160.333 đồng/m^2

5.6.3 Ước tính giá bán sản phẩm nền nhà liên kế tiếp giáp đường nội bộ của dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh lộ 17m.

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông là 17m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Để bảo đảm việc xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện hạ tầng và vị trí thực tế, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khu đất khu dân cư và tái định cư phường Bảo Vinh có hạ tầng đồng bộ đánh giá tỷ lệ chênh lệch và phân tích thông tin từ đó ước tính tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau.

Các yếu tố so sánh	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Mục đích sử dụng	Lô đất có lộ giới 30m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 30m khu dân cư Bảo Vinh	Lô đất có lộ giới 18m khu dân cư Bảo Vinh
Thời điểm chuyển nhượng	07/2017	03/2017	11/2016
Giao thông	30m	15m	15m

Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m2)	118,6	103,5	93,9
Giá bán BĐS (đồng)	250.000.000	120.000.000	110.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	2.107.926	1.159.420	1.171.459
Tỷ lệ chênh lệch 15m (đường 30m/đường 15m)		5%	5%

Trên cơ sở phân tích giá trị các tài sản so sánh này, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có lộ giới 17m so với đường có lộ giới khoảng 30m mức độ chênh lệch 20%. Tỷ lệ chênh lệch này sẽ được sử dụng làm yếu tố điều chỉnh giá đất, làm cơ sở để ước tính và phân bổ giá đất cụ thể cho các tuyến đường nội bộ phù hợp với thực tế thị trường.

Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là: **53.728.266 đồng/m^2 – (53.728.266 đồng/m^2 x 20%) = 42.982.400 đồng/m^2**

5.6.4 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường nội bộ.

Căn cứ mục b2 điểm b khoản 1 Điều 1 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND 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 hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn. Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%. Do đó, Đơn vị đề xuất lô tiếp giáp 2 mặt đường so với lô tiếp giáp 1 mặt đường là 20%.

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp đường nội bộ có độ rộng 17m là 42.982.400 đồng/m^2.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của lô tiếp giáp 2 mặt đường và lô tiếp giáp 1 mặt đường là

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

- Giá đất ước tính giá bán nhà lô liên kế tiếp giáp 2 mặt đường (lô góc) đường nội bộ có độ rộng 17m là:

42.982.400 đồng/m^2 x (42.982.400 đồng/m^2 x 25%) = 53.728.000 đồng/m^2

5.7. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh tại thời điểm năm 2020

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vương	2	67.160.333	143,99	9.670.416.349
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	21	53.728.266	1.680,01	90.264.024.163

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	7	53.728.000	521,97	28.044.404.160
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	77	42.982.400	6.455,03	277.452.681.472
Tổng	**107**			**405.431.526.144**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2018 có 107 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	**405.431.526.144**	-	162.172.610.458	243.258.915.686
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	173.891.243.833	270.096.574.482
Chỉ số hiện giá		0,9044	0,8179	0,7398
Hiện giá doanh thu	**342.043.094.133**	-	**142.225.648.331**	**199.817.445.802**

5.8. Ước tính chi phí phát triển

5.8.1 Ước tính chi phí xây dựng.

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình chung cư tại 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 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 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 2018 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 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 2018.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 883.800 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 706.100 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 32.000 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 145.700 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

- Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ xây dựng quy định: *"Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: "*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2018*. 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/2018 là 1 USD = 23.363 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại lệ của ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam."*

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý I/2020 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2019 ban hành tại Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 20/02/2020 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và Qúy IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2018 ban hành kèm theo Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.2 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.2. 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 44/QĐ-SXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2019 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2018 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	**Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2015 = 100)**		**Chỉ số giá xây dựng công trình Quý IV/2019 so với Quý IV/2018**
	Quý IV/2019	**Quý IV/2018**	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,44	103,17	102,20%
Công trình mạng thoát nước	101,2	102,15	99,07%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99,43	101,11	98,34%
Bình Quân			**99,87%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy IV năm 2019 so với Qúy IV năm 2018. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **99,87%.**

Tại Quyết định số 3221/QĐ –UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2734	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**
1	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48
2	Khu phố chợ	11.730	27,78
2.1	Khu phố chợ	8.801	19,18
2.2	Giao thông nội bộ	2.929	8,60

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 706.100 đồng / 1,1 x (8.801m^2 / 17.362m^2) = 10.130.469.119 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 10.130.469.119 đồng x 99,87% = 10.117.299.509 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 177.700 đồng / 1,1 x (8.801m2 / 17.362m2) = 2.549.475.092 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.549.475.092 đồng x 99,87% = 2.546.160.774 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng .	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	10.117.299.509	5.058.649.755	5.058.649.755
Hệ số trượt giá		1,0038	1,0076
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		19.222.869	38.445.738
Chi phí thiết bị +chi phí khác	2.546.160.774	1.273.080.387	1.273.080.387
Chỉ số hiện giá		0,9044	0,8179
Hiện giá chi phí	10.953.968.755	5.743.801.903	5.210.166.852

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.953.968.755đồng.

5.8.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 342.043.094.133 đồng = 10.261.292.824 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.261.292.824 đồng + 10.953.968.755đồng) = 3.182.289.237 đồng.

5.8.4 Ước tính chi phí phát triển đất ở nhà liền kề

10.261.292.824 đồng + 10.953.968.755đồng + 3.182.289.237 đồng + 15%$V_{đất ODT}$ = 24.397.550.816 đồng + 15%$V_{đất ODT}$

5.9. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 342.043.094.133 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 24.397.550.816 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.801 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất\ ODT}$ = 342.043.094.133 đồng – (24.397.550.816 đồng + 15% $V_{đất\ ODT}$

=> $V_{đất\ ODT}$ = 276.213.515.928 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 276.213.515.928 đồng / 8.801 m^2 = 31.384.333 đồng/m^2

5.10. Ước tính doanh thu phát triển đối với đất ở nhà liền kề tại Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh tại thời điểm năm 2020

Doanh thu đất liên kế	Số lô	Đơn giá	Diện tích	Thành Tiền
Lô góc tiếp giáp đường Hùng Vuong	**2**	67.160.333	143,99	9.670.416.349
Lô tiếp giáp đường Hùng Vương	**21**	53.728.266	1.680,01	90.264.024.163
lô góc giáp mặt tiền đường lộ giới 17m	**7**	53.728.000	532,15	28.591.355.200
Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m	**76**	42.982.400	6.444,85	277.015.120.640
Tổng	**106**			**405.540.916.352**

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2020 có 106 căn. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục I 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 thep phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự quy mô từ 100 đến 200 căn nhà thì thời gian bán hàng của dự án là 02 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai là 60%. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	405.540.916.352	-	162.216.366.541	243.324.549.811
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	173.938.161.741	270.169.449.724
Chỉ số hiện giá		0,9044	0,8179	0,7398
Hiện giá doanh thu	**342.135.381.394**	-	142.264.022.488	199.871.358.906

5.11. Ước tính chi phí phát triển

5.11.1 Ước tính chi phí xây dựng

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 của khu đất cần định giá.

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 công trình chung cư tại 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 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 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 2018 có quy định suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Bảng 51 tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 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 2018.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 883.800 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 706.100 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 32.000 đồng/m^2

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 145.700 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng công trình nhà ở

- Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ xây dựng quy định: *“Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

Mục 1.4 phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: *“1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư, giá xây dựng tổng hợp công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2018*. 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/2018 là 1 USD = 23.363 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại lệ của ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam."

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý I/2020 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2019 ban hành tại Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 20/02/2020 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và Qúy IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Chỉ số giá xây dựng quý IV/2018 ban hành kèm theo Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Qúy IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mục 3.1.2 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.2. 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 đáng kể so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư."

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng quy định: *"3.1.3. 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 khu vực."

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 44/QĐ-SXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều khu vực. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý IV/2019 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2018 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	**Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2011 = 100)**		**Chỉ số giá xây dựng công trình Quý IV/2019 so với Quý IV/2018**
	Quý IV/2019	**Quý IV/2018**	
Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,44	103,17	102,20%
Công trình mạng thoát nước	101,2	102,15	99,07%
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99,43	101,11	98,34%
Bình Quân			**99,87%**

=> Theo số liệu trên, Chỉ số giá xây dựng công trình Qúy IV năm 2019 so với Qúy IV năm 2018. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư là:

+ Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: **99,87%.**

Tại Quyết định số 754/QĐ –UBND ngày 12/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh, như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch điều chỉnh trước (Quyết định số 2734	
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Giai đoạn 1**	**33.894**	**80,26**
1	công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48
II	khu phố chợ	11.730	27,78
1	khu phố chợ	8.801	19,18
2	giao thông nội bộ	2.929	8,60

Căn cứ Hợp đồng số 02/2008/HĐ-TTPTQĐ giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và công ty TNHH Hồng Hà và biên bản bàn giao đất của trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc giao mặt bằng khu đất dự án khu chợ và khu phố chợ thị xã Long Khánh diện tích bàn giao cho công ty là: 31.133,2m^2. Lệch 2.760,7m^2 do diện tích đất nằm trong lộ giới mở đường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ tính chi phí cho diện tích bàn giao.

a) Chi phí xây dựng hạ tầng.

31.133,20 m^2 x 706.100 đồng / 1,1 x (8.801m^2 / 17.362m^2) = 10.130.469.119 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 10.130.469.119 đồng x 99,87% = 10.117.299.509 đồng.

b) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

31.133,20 m^2 x 177.700 đồng / 1,1 x (8.801m2 / 17.362m^2) = 2.549.475.092 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 2.549.475.092 đồng x 99,87% = 2.546.160.774 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	10.117.299.509	5.058.649.755	5.058.649.755
Hệ số trượt giá		1,0038	1,0076
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		19.222.869	38.445.738
Chi phí thiết bị +chi phí khác	2.546.160.774	1.273.080.387	1.273.080.387
Chỉ số hiện giá		0,9044	0,8179
Hiện giá chi phí	10.953.968.755	5.743.801.903	5.210.166.852

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 10.953.968.755đồng.

5.11.2 Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 342.135.381.394 đồng =10.264.061.442 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (10.264.061.442 đồng + 10.953.968.755đồng) = 3.182.704.530 đồng.

5.11.4 Ước tính chi phí phát triển đất ở nhà liền kề

10.264.061.442 đồng + 10.953.968.755đồng + 3.182.704.530 đồng + 15%$V_{đất ODT}$ = 24.400.734.727 đồng + 15%$V_{đất ODT}$

5.12. Ước tính thặng dư đất ở nhà Liền Kề

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 342.135.381.394 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 24.400.734.727 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

Vậy giá trị thặng dư của 8.801 m^2 đất ở nhà liền kề là:

$V_{đất ODT}$ = 342.135.381.394 đồng – (24.400.734.727 đồng + 15% $V_{đất ODT}$

=> $V_{đất ODT}$ = 276.290.997.102 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 276.290.997.102 đồng / 8.801 m^2 = 31.393.137 đồng/m^2

10. Giá đất tại khu đất cần định giá qua các thời điểm.

TT	Thời điểm	Quy hoạch chi tiết 1/500	Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành Tiền (đồng)
1	1/7/2014	Quyết định số 3348/ QĐ –UBND ngày 16/11/2009, Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023; Văn bản số 8405/UBND -KTNS ngày 28/8 /2026	TMD	8.561	8.401.634	71.926.388.674
2	24/8/2016	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2694/ QĐ –UBND ngày 29/8/2014)	ODT	8.100	17.340.572	140.458.633.200
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	17.417.857	153.033.291.602
3	11/9/2018	Trước điều chỉnh (Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016)	ODT	8.786	25.317.690	222.441.224.340
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	25.326.171	222.895.630.971
4	12/3/2020	Trước điều chỉnh (Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018)	ODT	8.801	31.384.333	276.213.514.733
		Sau điều chỉnh (Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020)	ODT	8.801	31.393.137	276.290.998.737

11. Kết luận

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

cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án dự án xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh)./.

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: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Ngày 06/01/2026, Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có Giấy mời số: 13 /GM-TTKTTNMT mời đại diện UBND phường Long Khánh tham gia khảo sát thực địa khu đất của dự án và thông tin thị trường liên quan phục vụ xác định giá đất cụ thể của dự án.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh xác nhận đã đến địa phương khảo sát hiện trạng và 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 CỦA **PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ** **ĐÔ THỊ PHƯỜNG LONG KHÁNH** TRƯỞNG PHÒNG CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ P.LONG KHÁNH - T.ĐỒNG NAI Trần Huỳnh Dũ	**GIÁM ĐỐC** SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH 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 08 tháng 1 năm 2026

BIÊN BẢN THẨM ĐỊNH HIỆN TRẠNG

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

UBND phường Long Khánh - Địa phương nơi có đất cần định giá.

Ông/Bà: .....- .....;

Ông/Bà: ..Hoàng..Thị..Vân..Anh..... - ..Chuyên..viên.....

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tiến hành thẩm định hiện trạng tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Vị trí khu đất:

+ Phía Bắc giáp khu dân cư
+ Phía Nam giáp đường Hùng Vương
+ Phía Đông giáp khu nhà ở và trung tâm thương mại
+ Phía Tây giáp bến xe Long Khánh

Nội dung thẩm định hiện trạng:

Đã có xây dựng công trình và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ

Xác nhận của
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Khánh
TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
P. LONG KHÁNH - T. ĐỒNG NAI

Trần Huỳnh Dũ

Chuyên viên

Hoàng Thị Vân Anh

ĐD. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường

Hồ Thị Huyền

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: 19 /GM-TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2026

GIẤY MỜI

V/v Tham gia khảo sát xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 1167/QĐ-SoNNMT ngày 29/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc chỉ định đơn vị thực hiện Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai kính mời đại diện phường Long Khánh tham gia khảo sát thực địa và thu thập thông tin thị trường liên quan phục vụ việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) đối với dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh (nay là phường Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Thời gian: vào lúc 9 giờ 00 phút, ngày 08/01/2026.

Địa điểm: tập trung tại UBND phường Long Khánh.

Nhằm đảm bảo các thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể phù hợp với tình hình thực tế và các giao dịch thị trường trong khu vực, kính đề nghị UBND phường Long Khánh quan tâm, cử chuyên viên tham gia phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, P.QHGĐ (3).

GIÁM ĐỐC

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

Lê Văn Tân

Số 236, đường Phan Trung, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: 0251. 3894066 – 0251. 3818365 – 0251. 8878255 Email: ttkttnmt@dongnai.gov.vn

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: .....Xuân Bình (phường Long Khánh mới).....

Tên người được điều tra: .....Trần Nguyễn Thuế Anh.....

- Địa chỉ[1]: Phường 9, Q.5, TP. Hồ Chí Minh; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..29/8/2015...
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....3.600.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: ...Danh sách cung cấp của văn phòng đăng ký và khảo sát thực tế.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....18.....; thửa đất số: .....59.....; diện tích: .....145..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ...khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh.....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: .....đất ở.....
- 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: ..Đường Xuyên Á đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng tháng 8.....;

+ 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: ...lâu dài.....

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 8.. tháng 1 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

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
----------oOo----------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1950, giấy chứng minh nhân dân số 270120980 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại N 34, Hùng Vương, Khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người làm chứng:

Ông Lê Văn Hầu, sinh năm 1968, giấy chứng minh nhân dân số 271043908 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 22, Phạm Lạc, Khu phố 2, phường Xuân Thanh, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Bà Trần Nguyễn Trúc Anh, sinh năm 1996, giấy chứng minh nhân dân số 025775843 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 133/2 Nguyễn Chí Thanh, phường 9, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

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

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng của bên A đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 145 m^2, tọa lạc tại khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 909526, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00229 do ủy ban nhân dân thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/11/2006, được Văn phòng đăng Đất đai – chi nhánh Long Khánh cập nhật thay đổi nội dung và cơ sở pháp lý ngày 01/6/2015 và 10/7/2015.

* Hiện trạng cụ thể như sau:

- Địa chỉ thửa đất : Khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích : 145 m^2 (Một trăm bốn mươi lăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng : + Sử dụng riêng : 145 m^2
  + Sử dụng chung : không

Trần Nguyễn Trúc Anh

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

- Tổng diện tích thửa đất là 145 m^2. Trong đó: 144,4 m^2 nằm trong quy hoạch đất dân cư hiện hữu tự cải tạo; 0,6 m^2 nằm trong quy hoạch lộ giới.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 3.600.000.000 đ (Ba tỷ sáu trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A một lần sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này 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 chuyển giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thu tục đăng ký quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

Lệ phí trước bạ và phí công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

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 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. Diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

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

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này :

- Thửa đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

- Thửa 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

1.6. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất này đang cho thuê bên A phải có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

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

2.4. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại Điều 6 của hợp đồng này, và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7 :
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên. Hai bên A và B còn nghe công chứng viên đọc lại và giải thích các nội dung ghi trong hợp đồng này, hai bên đồng ý nội dung và ký, điểm chỉ vào hợp đồng và cam đoan không thắc mắc khiếu nại gì về hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính có nội dung và hình thức như nhau. Các bên giao dịch giữ 03 bản chính và 01 bản lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

Bên A | Bên B

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 29 tháng 8 năm 2015 (Ngày hai mươi chín tháng tám năm hai ngàn không trăm mười lăm), tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai - số 24, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Nguyễn Thị Nguyệt**, Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giấy tờ nêu trên được giao kết giữa:

Bên A:

Bà **Nguyễn Thị Liên**, sinh năm 1950, giấy chứng minh nhân dân số 270120980 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại N 34, Hùng Vương, Khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người làm chứng:

Ông **Lê Văn Hầu**, sinh năm 1968, giấy chứng minh nhân dân số 271048908 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 22, Phạm Lạc, Khu phố 2, phường Xuân Thanh, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên B:

Bà **Trần Nguyễn Trúc Anh**, sinh năm 1996, giấy chứng minh nhân dân số 025775843 do Công an thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 133/2 Nguyễn Chí Thanh, phường 9, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này và người làm chứng đã đọc lại và giải thích nội dung hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi;

- Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 02 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

* Số công chứng: 1609, quyển số *02/2015* TP/CC-SCC/HDGD.

Công chứng viên

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3

Nguyễn Thị Nguyệt

ĐÃ THU LỆ PHÍ

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

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ:
Giờ ... phút ... ngày ...
Quyển số: ... Số thứ tự:
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ tên)

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

Số 5[illegible]/VPĐK — *Long Khánh, Ngày 14 tháng 9 năm 2015*

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Thông tin người sử dụng đất, mặt nước

a) Tên người sử dụng đất, mặt nước *(Viết chữ in hoa):*

Bà TRẦN NGUYỄN TRÚC ANH

b) Địa chỉ liên lạc: số 133/2 Nguyễn Chí Thanh, phường 9, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh

c) Số điện thoại liên hệ:

d) Mã số thuế (nếu có):.....

1.2. Đề nghị của người sử dụng đất, mặt nước:

a) Giao đất: m2

b) Thuê đất: m2

- Thuê đất trả tiền hàng năm: m2
- Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: m2

c) Thuê mặt nước: m2

d) Chuyển mục đích sử dụng đất: m2

đ) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:..... .....m2

e) Ghi nợ đối với loại nghĩa vụ tài chính:

- Trong hạn mức: m2
- Ngoài hạn mức: m2

g) Đề nghị khác:..chuyển nhượng quyền sử dụng đất....

II. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

a) Thửa đất số: 59 ; Tờ bản đồ số: 18

b) Địa chỉ tại: khu phố 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh

c) Loại đường: mặt tiền đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 Tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 Vị trí 1

d) Diện tích: 145m^2; sử dụng: chung: .....m^2; sử dụng riêng: .....m^2;

đ) Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, đã sử dụng từ ngày .../.../...

e) Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

f) Thời điểm nộp hồ sơ: hồ sơ hợp lệ năm 2015

g) Nguồn gốc đất:

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 18, BĐĐC phường Xuân Bình do ông Nguyễn Hồng Sơn và bà Nguyễn Thị Liên sử dụng đã được UBND thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AG 909526 cấp ngày 13/11/2006.

Đến ngày 10/07/2015, bà Nguyễn Thị Liên nhận thừa kế QSDĐ theo hồ sơ số 26077.000879.TK.VP đã được Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Long Khánh chỉnh lý trên trang 4 GCN QSDĐ.

Bà Liên chuyển nhượng QSDĐ cho bà Trần Nguyễn Trúc Anh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1609, quyển số 02/2015 TP/CC-SCC HĐGD do Phòng công chứng Số 3, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 29/08/2015.

Bà Nguyễn Thị Liên có đơn xác nhận tình trạng căn nhà ở duy nhất.

h) Hồ sơ pháp lý về đất: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

a) Loại nhà ở, công trình: ..... ; cấp nhà ở, công trình: .....

b) Diện tích xây dựng: m2

c) Diện tích sàn xây dựng: m2

d) Diện tích sở hữu chung: .....m2; Diện tích sở hữu riêng:.....m2

đ) Kết cấu: .....

e) Số tầng: .....

g) Năm hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: .....

h) Thời hạn sử dụng đến: .....

Trường hợp có nhiều nhà ở, nhiều công trình xây dựng thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình kèm theo đơn

2.3. Phần ghi đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.3.1. Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Đất ở:

Diện tích trong hạn mức giao đất ở: m2

Diện tích ngoài hạn mức giao đất ở: m2

b) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: m2

c) Trường hợp khác: m2

2.3.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: m2

2.3.3. Đối tượng nộp tiền sử dụng đất: theo quy định tại Khoản..... Điều..... của Nghị định số ..... NĐ-CP ngày.... tháng.... năm.... của Chính phủ quy định về.....

2.4. Phần ghi đối với trường hợp thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất xây dựng công trình ngầm

2.4.1. Diện tích đất thuê

a) Diện tích phải nộp tiền thuê: m2

b) Diện tích không phải nộp tiền thuê: m2

2.4.2. Diện tích thuê đất có mặt nước

a) Diện tích đất: m2

b) Diện tích mặt nước: m2

2.4.3. Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m2

III. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Vị trí mặt nước: .....

3.2. Diện tích mặt nước thuê: .....km2.

3.3. Mục đích sử dụng mặt nước: .....

3.4. Thời hạn thuê mặt nước: .....

3.5. Hình thức thuê mặt nước:

a) Thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm:

Diện tích mặt nước cố định: km2

Diện tích mặt nước không cố định: km2

b) Thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê:

Diện tích mặt nước cố định: km2

Diện tích mặt nước không cố định: km2

IV. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO

- Giấy chứng nhận QSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tờ khai lệ phí trước bạ. Tờ khai TNCN. Đơn xin xác nhận tình trạng nhà ở...

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH

NGƯỜI THẨM TRA

Trần Ngọc Chi

Nguyễn Văn Dinh

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ....Phường Xuân Bình (xay la phường Long Khánh)....

Tên người được điều tra: .....Lưu Đức Long.....

- Địa chỉ[1]: K12, phường Xuân Bình.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..7/1/2016.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....1.000.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: ...Danh sách cung cấp từ Văn phòng đăng ký và khảo sát, phỏng vấn...

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....10.....; thửa đất số: ...26.....; diện tích: ...25..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ...khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh.....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: ....đất ở.....
- 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: ....Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.....;

+ 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: ...lâu dài.....

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 8. tháng 1.. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

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

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

(2)

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay, **ngày 07 tháng 01 năm 2016** tại **Phường Xuân Bình**. Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A)

Ông: **Lê Tùng**, năm sinh: **29/08/1953**.

Chứng minh nhân dân số: 270653682 cấp ngày 04/09/2008 tại CA. Đồng Nai

Cùng vợ là bà : **Nguyễn Thị Xuân Ngọc**, năm sinh: **28/09/1963**.

Chứng minh nhân dân số: **271172943** cấp ngày 27/08/2009 tại CA. Đồng Nai.

Cùng địa chỉ thường trú: **142E (số cũ G43) Hùng Vương, khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B)

Ông: **Lưu Đức Long**, năm sinh: **19/05/1980**.

Chứng minh nhân dân số: **285645233** cấp ngày 21/02/2012 tại CA. Bình Phước.

Địa chỉ thường trú: **G90, khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**

Cùng vợ là bà : **Nguyễn Thị Bích Vân**, năm sinh: **20/08/1980**.

Chứng minh nhân dân số: **285645235** cấp ngày 21/02/2012 tại CA. Bình Phước.

Địa chỉ thường trú: **Khu 1 Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước**

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả 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 số **AK774778**,do **UBND thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai** cấp ngày **12/11/2007**, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **36**
- Tờ bản đồ số: **10**
- Địa chỉ thửa đất: **Khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh**
- Diện tích thửa đất: **35,500** m2 (Bằng chữ: **Ba mươi lăm phẩy năm mét vuông**)
- Hình thức sử dụng:
  + Sử dụng riêng: **35,500** m2
  + Sử dụng chung: **0,000** m2
- Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị**
- Thời hạn sử dụng: **Lâu dài**

- Nguồn gốc sử dụng: **Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất**
- Ghi chú: - **Thửa đất được trích sao địa chính.**

- Tổng diện tích thửa đất là: 35,5m2.

Trong đó: 29m2 nằm trong quy hoạch đất công viên cây xanh; 6,5m2 nằm trong quy hoạch lộ giới.

- Hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): **Không**

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:1.000.000.000 đồng
(bằng chữ: một tỷ đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán:Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho Bên A ngay sau khi hai bên ký đơn vào hợp đồng này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm khi hợp đồng này được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

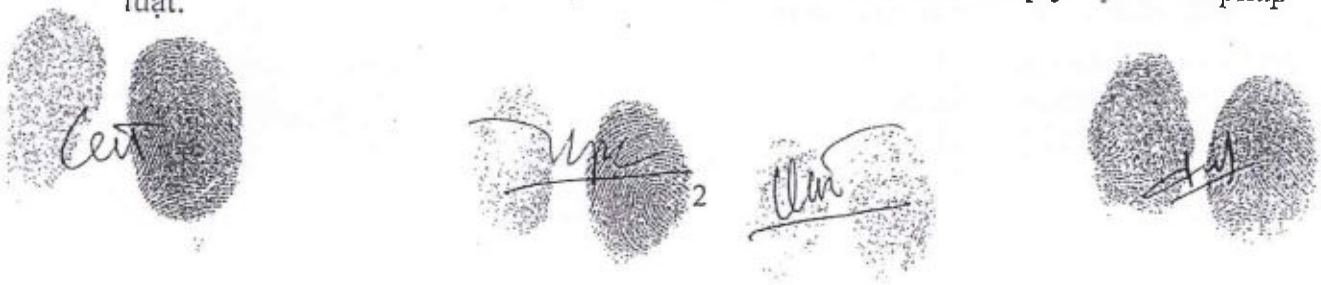
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

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 bên A chịu trách nhiệm nộp.

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 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, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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 10
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai 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.

Bên A	Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*

LỜI CHỨNG CỦA CHỦ TỊCH/ PHÓ CHỦ TỊCH
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG XUÂN BÌNH

Ngày 07 tháng 01 năm 2016 (bằng chữ :Ngày bảy, tháng một, năm hai nghìn không trăm mười sáu)

Tại Ủy ban nhân phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Tôi .....Lương Ngọc Thuệ.....Chủ tịch/~~Phó chủ tịch~~ UBND phường Xuân Bình; thị xã Long Khánh; tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC

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

***Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên A) :**

Ông: **Lê Tùng;** Sinh năm: 1953

Bà: **Nguyễn Thị Xuân Ngọc;** Sinh năm: 1963

Cùng hộ khẩu thường trú tại142E(số cũ), Hùng Vương, Khu phố 1, Phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

***Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên B) :**

Ông: **Lưu Đức Long;** Sinh năm: 1980

Hộ khẩu thường trú:G90,khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Bà: **Nguyễn Thị Bích Vân;** Sinh năm: 1980

Hộ khẩu thường trú tại: Khu 1 Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung hợp đồng.

- Tại thời điểm chứng thực, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của Pháp luật.

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội

- Các bên giao kết đã đọc kỹ hợp đồng này và hiểu rõ toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng này và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của tôi.

- Hợp đồng này được lập thành: 03 bản chính có giá trị và nội dung như nhau, mỗi bản gồm: 02 tờ: 04 trang giao cho:

+ Bên A: 01 bản chính.

+ Bên B: 01 bản chính.

Lưu tại Ủy ban nhân dân phường Xuân Bình: 01 bản chính.

Số: 01/2016 ; Quyển số: 01/2015 TP/CC- SCT/HĐGD.

CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH

Lương Ngọc Thuệ

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

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ:
.....Giờ..... phút, ngày.....tháng.....
Quyển số ..... Số thứ tự.....
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ tên)

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

Số .3261./VPĐK *Long Khánh, Ngày 21 tháng 7 năm 2016*

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Thông tin người sử dụng đất, mặt nước

a) Tên người sử dụng đất, mặt nước *(Viết chữ in hoa):*

Ông LƯU ĐỨC LONG và bà NGUYỄN THỊ BÍCH VÂN

b) Địa chỉ liên lạc:

Ông Lưu Đức Long: số G90, khu phố 2, phường Xuân Bình, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Bà Nguyễn Thị Bích Vân: khu 1 Phước An, phường Phước Bình, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước

c) Số điện thoại liên hệ:.

d) Mã số thuế (nếu có):.....

1.2. Đề nghị của người sử dụng đất, mặt nước:

a) Giao đất: m2

b) Thuê đất: m2

- Thuê đất trả tiền hàng năm: m2
- Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: m2

c) Thuê mặt nước: m2

d) Chuyển mục đích sử dụng đất: m2

đ) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:.... .....m2

e) Ghi nợ đối với loại nghĩa vụ tài chính:

- Trong hạn mức: m2
- Ngoài hạn mức: m2

g) Đề nghị khác:..chuyển nhượng quyền sử dụng đất....

II. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

a) Thửa đất số: 36 ; Tờ bản đồ số: 10

b) Địa chỉ tại: khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh

c) Loại đường: mặt tiền đường Hùng Vương Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường CMT8

Vị trí 1

d) Diện tích: 35,5m^2; sử dụng: chung: ...m^2; sử dụng riêng: .....m^2;

đ) Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, đã sử dụng từ ngày ../../....;

e) Thời hạn sử dụng đất:

f) Thời điểm nộp hồ sơ: hồ sơ hợp lệ năm 2016

g) Nguồn gốc đất:

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10, BĐĐC phường Xuân Bình do ông Lê Tùng và bà Nguyễn Thị Xuân Ngọc sử dụng đã được UBND thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận QSDD số AK 774778 cấp ngày 12/11/2007.

Ông Tùng và bà Ngọc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Lưu Đức Long và bà Nguyễn Thị Bích Vân theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2016, quyển số 01/2015 TP/CC-SCT/HĐGD được UBND phường Xuân Bình, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 07/01/2016.

Nay ông Long và bà Vân đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất trên.

h) Hồ sơ pháp lý về đất: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

a) Loại nhà ở, công trình: ..... ; cấp nhà ở, công trình: ..... ;
b) Diện tích xây dựng: m2
c) Diện tích sàn xây dựng: m2
d)Diện tích sở hữu chung: .....m2; Diện tích sở hữu riêng:.....m2
đ) Kết cấu:.....;
e) Số tầng:.....
g)Năm hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.....
h) Thời hạn sử dụng đến: .....

2.3. Phần ghi đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.3.1. Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất:
a) Đất ở:
- Diện tích trong hạn mức giao đất ở: m2
- Diện tích ngoài hạn mức giao đất ở: m2
b) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: m2
c) Trường hợp khác: m2
2.3.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: m2
2.3.3. Đối tượng nộp tiền sử dụng đất: theo quy định tại Khoản..... Điều..... của Nghị định số...../NĐ-CP ngày..... tháng..... năm.... của Chính phủ quy định về.....

2.4. Phần ghi đối với trường hợp thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất xây dựng công trình ngầm

2.4.1. Diện tích đất thuê
a) Diện tích phải nộp tiền thuê: m2
b) Diện tích không phải nộp tiền thuê: m2
2.4.2. Diện tích thuê đất có mặt nước
a) Diện tích đất: m2
b) Diện tích mặt nước: m2
2.4.3. Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m2

III. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Vị trí mặt nước: .....
3.2. Diện tích mặt nước thuê: .....km2.
3.3. Mục đích sử dụng mặt nước: .....
3.4. Thời hạn thuê mặt nước: .....
3.5. Hình thức thuê mặt nước:
a) Thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm:
- Diện tích mặt nước cố định: km2
- Diện tích mặt nước không cố định: km2
b) Thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê:
- Diện tích mặt nước cố định: km2
- Diện tích mặt nước không cố định: km2

IV. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO

- Giấy chứng nhận QSDĐ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai TNCN;

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được giao đất, thuê đất, thuê mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH

NGƯỜI THẨM TRA

Trần Ngọc Chi

Nguyễn Văn Đính

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: .....Xuân Bình (nay là phường Long Khánh).....

Tên người được điều tra: .....Cao Văn Quý.....

- Địa chỉ[1]: Kp.3, phường Thanh Bình.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .01/12/2015.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....3.500.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký và khảo sát, phỏng vấn...

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....10.....; thửa đất số: .....79.....; diện tích: ....101.3..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu phố 2, phường Xuân Bình thị xã Long Khánh.....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: ...đất ở.....
- 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: ..Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8.....;

+ 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: ...Lâu dài.....

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: ..Cấp III.....; năm xây dựng: ....2014.....

- Diện tích xây dựng: .96,2.....m^2; số tầng: ....3.....; diện tích sàn sử dụng: ..269.....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 8.. tháng 1.. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

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
----------oOo----------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Có tài sản gắn liền)

Tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

1. Ông **Nguyễn Văn Lang**, sinh năm 1957, giấy chứng minh nhân dân số 270584099 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Và vợ là bà **Cao Thị Mến**, sinh năm 1959, giấy chứng minh nhân dân số 270536800 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Cùng địa chỉ thường trú tại số G48A, Khu phố 2, Phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

1. Ông **Cao Văn Quý**, sinh năm 1960, giấy chứng minh nhân dân số 270138291 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Dương**, sinh năm 1959, giấy chứng minh nhân dân số 270061249 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Cùng địa chỉ thường trú tại số 35/3, Khu phố 3, Phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A là chủ sở hữu, sử dụng nhà, đất tọa lạc tại khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CB 925645**, số vào sổ cấp GCN: **CS 01875** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày **21/10/2015**.

* Hiện trạng cụ thể :

- Thửa đất số : 79 - Tờ bản đồ số: 10

- Địa chỉ thửa đất : Khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Diện Tích : 101,3 m^2 (Một trăm lẻ một phẩy ba mét vuông).
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng : 101,3m^2
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất : Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất .

Nhà ở :

- Loại nhà ở : Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng : 96,2 m^2
- Diện tích sàn : 269 m^2
- Hình thức sử dụng : Sở hữu riêng.
- Cấp (hạng) : Cấp 3
- Thửa đất có 59,1 m^2 đất thuộc quy hoạch giao thông.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: 3.500.000.000 đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A một lần sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này 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, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền theo hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp, bên B nộp lệ phí trước bạ.

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 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 và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

1.4. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

- Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

1.4. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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

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

2.5. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

3.1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

3.2. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng nêu trên.

3.3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai 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.

2. Từng bên đã đọc hợp đồng và nghe Công chứng viên giải thích, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính, giao cho bên giao kết hợp đồng giữ 02 bản chính, lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai 01 bản chính.

Bên A	**Bên B**
Nguyễn Văn Tay	Nguyễn Thị Thùy Trang
Cao T Mến	

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 01 tháng 12 năm 2015 (Ngày một tháng mười hai năm hai ngàn không trăm mười lăm), tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai - số 24, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Võ Văn Thành**, Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN:

* Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất có giấy tờ nêu trên, được giao kết giữa:

Bên A:

1. Ông **Nguyễn Văn Lang**, sinh năm 1957, giấy chứng minh nhân dân số 270584099 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Và vợ là bà **Cao Thị Mến**, sinh năm 1959, giấy chứng minh nhân dân số 270536800 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Cùng địa chỉ thường trú tại số G48A, Khu phố 2, Phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên B:

1. Ông **Cao Văn Quý**, sinh năm 1960, giấy chứng minh nhân dân số 270138291 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Bà **Nguyễn Thị Thuỳ Dương**, sinh năm 1959, giấy chứng minh nhân dân số 270061249 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Cùng địa chỉ thường trú tại số 35/3, Khu phố 3, Phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi;

- Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 01 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

* Số công chứng: 2240, quyển số *02/2015* TP/CC-SCC/HĐGD.

Công chứng viên

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3

Võ Văn Thành

ĐÃ THU LỆ PHÍ

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

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ:
.....Giờ... phút, ngày.....
Quyển số .....Số thứ tự...
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ tên)

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

Số 9315.../VPĐK

Long Khánh, Ngày 1..12..2015

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Thông tin người sử dụng đất, mặt nước

a) Tên người sử dụng đất, mặt nước *(Viết chữ in hoa):*

Ông CAO VĂN QUÝ và bà NGUYỄN THỊ THÙY DƯƠNG

b) Địa chỉ liên lạc: số 35/3, khu phố 3, phường Thanh Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

c) Số điện thoại liên hệ:.

d) Mã số thuế (nếu có d) Mã số thuế (nếu có):.....

1.2. Đề nghị của người sử dụng đất, mặt nước:

a) Giao đất: m2

b) Thuê đất: m2

- Thuê đất trả tiền hàng năm: m2
- Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: m2

c) Thuê mặt nước: m2

d) Chuyển mục đích sử dụng đất: m2

đ) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:.... .....m2

e) Ghi nợ đối với loại nghĩa vụ tài chính:

- Trong hạn mức: m2
- Ngoài hạn mức: m2

g) Đề nghị khác:. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ....

II. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

a) Thửa đất số: 79 ; Tờ bản đồ số: 10

b) Địa chỉ tại: Khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh

c) Loại đường: mặt tiền đường Hùng Vương, Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường CMT8 vị trí 1

d) Diện tích: 101,3m^2 ;sử dụng: chung: .....m^2; sử dụng riêng: .....m^2;

đ) Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị, đã sử dụng từ ngày ../../....:

e) Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

f) Thời điểm nộp hồ sơ: hồ sơ hợp lệ năm 2015

g) Nguồn gốc đất:

Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 10. BĐĐC phường Xuân Bình do bà Cao Thị Mến và ông Nguyễn Văn Lang sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 925645 ngày 21/10/2015.

Bà Mến và ông Lang chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất trên cho ông Cao Văn Quý và bà Nguyễn Thị Thùy Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất(có tài sản gắn liền) được Phòng Công chứng số 3-Tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 01/12/2015. Số công chứng: 2240, Quyển số: 02/2015 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Mến và ông Lang có kê khai thửa đất duy nhất, căn nhà duy nhất (kèm theo Đơn xin xác nhận)

h) Hồ sơ pháp lý về đất: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

a) Loại nhà ở, công trình: ...nhà ở riêng lẻ.. ; cấp nhà ở, công trình: .....

b) Diện tích xây dựng: 96,2 m2

c) Diện tích sàn xây dựng: 269,0m2

d)Diện tích sở hữu chung: .....m2; Diện tích sở hữu riêng:.....m2

đ) Kết cấu:.....;
e) Số tầng:.....
g)Năm hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.....
h) Thời hạn sử dụng đến: .....
(Trường hợp có nhiều nhà ở, nhiều công trình xây dựng thì chỉ kê khai các thông tin chung và tổng diện tích của các nhà ở, công trình xây dựng; đồng thời lập danh sách nhà ở, công trình kèm theo đơn)

2.3. Phần ghi đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.3.1. Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất:
a) Đất ở:
- Diện tích trong hạn mức giao đất ở: m2
- Diện tích ngoài hạn mức giao đất ở: m2
b) Đất nghĩa trang, nghĩa địa: m2
c) Trường hợp khác: m2
2.3.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất: m2
2.3.3. Đối tượng nộp tiền sử dụng đất: theo quy định tại Khoản..... Điều..... của Nghị định số...../NĐ-CP ngày..... tháng..... năm.... của Chính phủ quy định về.....

2.4. Phần ghi đối với trường hợp thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất xây dựng công trình ngầm

2.4.1. Diện tích đất thuê
a) Diện tích phải nộp tiền thuê: m2
b) Diện tích không phải nộp tiền thuê: m2
2.4.2. Diện tích thuê đất có mặt nước
a) Diện tích đất: m2
b) Diện tích mặt nước: m2
2.4.3. Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m2

III. THÔNG TIN CHI TIẾT TRONG TRƯỜNG HỢP THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Vị trí mặt nước: .....
3.2. Diện tích mặt nước thuê: .....km2.
3.3. Mục đích sử dụng mặt nước: .....
3.4. Thời hạn thuê mặt nước: .....
3.5. Hình thức thuê mặt nước:
a) Thuê mặt nước trả tiền thuê hàng năm:
- Diện tích mặt nước cố định: km2
- Diện tích mặt nước không cố định: km2
b) Thuê mặt nước trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê:
- Diện tích mặt nước cố định: km2
- Diện tích mặt nước không cố định: km2

IV. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO

- Giấy chứng nhận QSDĐ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất(có tài sản gắn liền); Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai TNCN...

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH
PHÓ GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH

NGƯỜI THẨM TRA

Lê Kiên Dũng

Nguyễn Văn Đính

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số: 4

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xuân Bình (phường Long Khánh mới)

Tên người được điều tra: Tống Thị Ái Loan

- Địa chỉ[1]: ....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 24/10/2014.
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9.000 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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp từ Văn phòng đăng ký đất đai, khảo sát, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 2; thửa đất số: 20; diện tích: 208,6 m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở
- 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: Thửa Vường ... đoạn từ đường 21 tháng 4 đường Cách Mạng Tháng 8 ;

+ 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: ....lâu dài.....

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: ....Cấp III.....; năm xây dựng: ....2005.....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng: .....3.....; diện tích sàn sử dụng: .286,2.....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 ..8. tháng ...1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Thuyen

Hồ Thị Huyền

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 37/HĐCN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Tại Ủy ban nhân dân phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

***Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên A) :**

Ông: **Tchi Li Pao;** Sinh năm: 1948

CMND số 272003203: do Công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/11/2005

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: A137, khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

***Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên B) :**

Ông: **Trương Tấn Hậu;** Sinh năm: 1981

CMND số: 271392632: Do Công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/07/2010

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Ấp 3, xã Nhân Nghĩa, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

Bà: **Hoàng Phương Uyên;** Sinh năm: 1986

CMND số 271713859: do Công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/11/2013

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Ấp Nhân Chu Trinh, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

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 và tài sản gắn liền với đất của Bên A, căn cứ theo:

- Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại Khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, Đồng Nai, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 909600 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00686 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày **20/11/2006.**

* Hiện trạng cụ thể như sau:

+ Thửa đất:

- Thửa đất số : 20 - Tờ bản đồ số: 2

- Địa chỉ thửa đất: Khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích : 208,6 m^2 (Hai trăm lẻ tám phẩy sáu mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

+ Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở: Số tầng 3 tầng: Diện tích xây dựng: 286,20 m^2.

Kết cấu nhà: Cột khung bêtông: Vách gạch; Mái Bêtông; nền gạch bông.

+ Ghi chú:

- Tổng diện tích thửa đất là 208,6 m^2. Trong đó: 7,9 m^2 nằm trong quy hoạch đất công cộng; 200,7 m^2 nằm trong quy hoạch lộ giới.

- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thừa kế cho ông TCHI LI PAO, sinh năm 1948, CMND 272003203. Địa chỉ thường trú: Số A137, đường Hùng Vương, khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh xác nhận ngày 20/9/2012.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*)

2. Phương thức thanh toán : Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho Bên A ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này.

3. Giá chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thỏa thuận, thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao diện tích đất cùng giấy tờ về sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cùng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Các khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

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 HAI BÊN

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

Bên A cam đoan :

1.1 Diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

1.2 Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

1.3 Tại thời điểm giao kết hợp đồng này.

- Thửa đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật

-Thửa đất không bị kê biên để đảm bảo 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, về thửa đất 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

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

2.4 Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính có nội dung và hình thức như nhau. Các bên giao dịch giữ 02 bản chính và 01 bản lưu tại Ủy ban nhân dân phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên A	Bên B
(Bên chuyển nhượng)	**(Bên Nhận chuyển nhượng)**
(Ký và ghi rõ Họ và tên)	*(Ký và ghi rõ Họ và tên)*

LỜI CHỨNG CỦA CHỦ TỊCH/ PHÓ CHỦ TỊCH
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG XUÂN BÌNH

Ngày 24 tháng 10 năm 2016 (bằng chữ : Ngày hai mươi bốn, tháng mười, năm hai nghìn không trăm mười sáu)

Tại Uy ban nhân phường Xuân Bình. thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Tôi Lương Ngọc Huệ Chủ tịch ~~Phó chủ tịch~~ UBND phường Xuân Bình; Thị xã Long Khánh: Tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC

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

***Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên A) :**

Ông: **Tchi Li Pao;** Sinh năm:1948

***Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên B) :**

Ông: **Trương Tấn Hậu;** Sinh năm: 1981

Bà: **Hoàng Phương Uyên;** Sinh năm: 1986

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng.

- Tại thời điểm chứng thực. các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. không trái đạo đức xã hội

- Các bên giao kết đã đọc kỹ hợp đồng này và hiểu rõ toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên (điểm chỉ) vào hợp đồng này và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của tôi.

- Hợp đồng này được lập thành: 03 bản chính có giá trị và nội dung như nhau, mỗi bản gồm: 03 tờ: 05 trang giao cho:

+ Bên A: 01 bản chính.

+ Bên B: 01 bản chính.

Lưu tại Ủy ban nhân dân phường Xuân Bình: 01 bản chính.

Số: 4124; Quyển số: 01/2015 TP/CT- SCT/HĐ,GD.

CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH

Lương Ngọc Huệ

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH

Số: 7264../PC.TTĐC.

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

Long Khánh, ngày 28 tháng 10 năm 2016.

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

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh.

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

1.1. Tên [1]: ông Trương Tấn Hậu và bà Hoàng Phương Uyên
1.2. Địa chỉ [2] : số 94/55, Phan Chu Trinh, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
1.3. Số điện thoại liên hệ: ..... Email (nếu có): .....
1.4. Mã số thuế (nếu có): .....
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: .....
Số .....; ngày cấp: ..... nơi cấp .....
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [4]: ...Chuyển quyền sử dụng đất.....

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: .....20.....; Tờ bản đồ số: .....2.....;
2.1.2. Địa chỉ tại [5]: khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

Đường/đoạn đường/khu vực: Mặt tiền đường Hùng Vương, Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường CMT8

- Vị trí thửa đất[6]: 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): ..... m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): ..... m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: .....208,6..... m^2
- Diện tích sử dụng chung: ..... m^2
- Diện tích sử dụng riêng: .....208,6..... m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ..... m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): ..... m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: ..... m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: ..... m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: ..... m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: hồ sơ hợp lệ năm 2016

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, BĐĐC phường Xuân Bình do hộ ông Tchi Li Pao sử dụng đã được UBND thị xã Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 909600 ngày 20/11/2006.

Để thừa kế cho ông Tchi Li Pao được Văn phòng đăng ký QSDĐ tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận ngày 20/09/2012.

Ông Tchi Li Pao chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho ông Trương Tấn Hậu và bà Hoàng Phương Uyên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được UBND phường Xuân Bình chứng thực ngày 24/10/2016, số 48/2016, quyển số 01/2015 TP /CT – SCT/HĐ, GD .

2.1.6. Mục đích sử dụng đất(7): đất ở tại đô thị
Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: .....
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
- Ổn định: .....
- Có thời hạn: .....năm. Từ ngày ...../ ...../..... đến ngày:
- Gia hạn .....năm. Từ ngày ...../ ...../..... đến ngày: ...../ ...../.....

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ...../ ...../ .....
2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:
- Hình thức đang sử dụng: .....

- Tính thời điểm khi chuyển: .....

2.1.10. Giá đất

- Giá đất cụ thể[9]: .....
- Giá trúng đấu giá: .....
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]: .....

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất [11]: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

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

2.2.2. Diện tích xây dựng: .....286.2.....m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: .....m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung: .....m^2; Diện tích sở hữu riêng: .....m^2;

2.2.5. Kết cấu: .....; Số tầng nổi: .....; Số tầng hầm: .....

2.2.5. Nguồn gốc: .....

2.2.6. Năm hoàn công: .....năm.

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: ..... năm.

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: ..... m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]: .....

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: .....m^2;
- Diện tích mặt nước: .....m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[13]: .....

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: .....m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: .....m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước: .....năm. Từ ngày .....đến ngày: .....

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm □ Trả tiền thuê một lần □

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động: .....

4.1.2. Loại tài sản biến động: .....

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ: .....
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ: .....

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm: .....
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm: .....

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ: .....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[14]

Giấy chứng nhận QSDĐ, TKTB, TKTTNCN...

Người thẩm tra	GIÁM ĐỐC
Lê Kiên Dũng	Huỳnh Ngọc Hòa

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: Xuân Bình I phường Long Khánh mới

Tên người được điều tra: Nguyễn Thanh Bình

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20/9/2016

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.000 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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký kết hợp khảo sát, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 8; thửa đất số: 62; diện tích: 64 m^2 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu phố 1 phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh

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

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

- Mục đích sử dụng đất: đất ở

- 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: Hương Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường cách Mạng tháng 8;

+ 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: ..Lâu dài.....

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: ....Cấp III.....; năm xây dựng: ....1990.....

- Diện tích xây dựng: ..65.7.....m^2; số tầng: .....2.....; diện tích sàn sử dụng: ...113.9....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 8. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Thuyen

Hồ Thị Huyền

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 VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN

Tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

*** Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):**

Ông **Nguyễn Thanh Hoàng**, sinh năm 1964, Giấy chứng minh nhân dân số 270575972 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại 57 Hùng Vương, Khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Ông **Nguyễn Thanh Minh**, sinh năm 1971, Giấy chứng minh nhân dân số 271391148 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại 138 Nguyễn Trung Trực, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

*** Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):**

Bà **Lê Bảo Cẩm Quỳnh**, sinh năm 1981, Giấy chứng minh nhân dân số 271404832 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại 12 Thích Quảng Đức, Khu phố 2, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Thửa Đất:

Quyền sử dụng chung của bên A đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CE 054727, CE 054728**, số vào sổ cấp GCN : **CS 02000** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày **15/8/2016** cho ông Nguyễn Thanh Hoàng, Nguyễn Thanh Minh đồng sở hữu, sử dụng.

* Hiện trạng cụ thể :

- Thửa đất số : 62 - Tờ bản đồ số: 2
- Địa chỉ thửa đất : Khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích : 64,6 m^2 (Sáu mươi bốn phẩy sáu mét vuông).

Trong đó : Diện tích được cấp: 64,6m^2, Không được cấp: 0m^2

- Hình thức sử dụng : Sử dụng chung
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng : Được tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất .

Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ,
- Diện tích xây dựng: 63,7m^2 - Diện tích sàn: 113,9m^2
- Hình thức sở hữu: Sở hữu chung - Thời hạn sở hữu: -/-
- Cấp (Hạng): Cấp 3.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A một lần sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này 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, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với thửa đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền theo hợp đồng này do bên A và bên B cùng chịu trách nhiệm nộp.

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 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 và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

1.4. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

- Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

1.4. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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

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

2.5. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

3.1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này.

3.2. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng nêu trên.

3.3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai 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.

2. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính có nội dung và hình thức như nhau, giao cho mỗi bên A giữ một bản chính, bên B giữ hai bản chính và lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai một bản chính.

Bên A

Tôi đã đọc và đồng ý

Nguyễn Thanh Hoàng

Nguyễn Thanh Quỳnh

Bên B

Tôi đã đọc và đồng ý

Lê Bảo Cẩm Quỳnh

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 9 năm 2016 (Ngày hai mươi tháng chín năm hai ngàn không trăm mười sáu), tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai đặt tại số 24 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Võ Văn Thành**, công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền được giao kết giữa:

Bên A:

Ông **Nguyễn Thanh Hoàng**, sinh năm 1964, Giấy chứng minh nhân dân số 270575972 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại số 57, Hùng Vương, Khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Ông **Nguyễn Thanh Minh**, sinh năm 1971, Giấy chứng minh nhân dân số 271391148 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại số 138, Nguyễn Trung Trực, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên B:

Bà **Lê Bảo Cẩm Quỳnh**, sinh năm 1981, Giấy chứng minh nhân dân số 271404832 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại số 12, Thích Quảng Đức, Khu phố 2, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.
- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thao hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi.

Hợp đồng này được làm thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ 05 trang), có giá trị pháp lý như nhau.

* Bên A giữ : 1 (một) bản chính.
* Bên B giữ : 1 (một) bản chính.
* Lưu một bản chính tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai.

* Số công chứng : **1648** , Quyển số **02/2016** TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3

Võ Văn Thành

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH

Số: 5956../PC.TTĐC.

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

Long Khánh, ngày 22 tháng 09 năm 2016.

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

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh.

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

1.1. Tên [1]: bà Lê Bảo Cầm Quỳnh

1.2. Địa chỉ [2] : 12 Thích Quảng Đức, khu phố 2, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

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

1.4. Mã số thuế (nếu có): .....

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: .....

Số .....; ngày cấp: ..... nơi cấp .....

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [4]: ...Chuyển quyền sử dụng đất.....

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: .....62.....; Tờ bản đồ số: .....2.....;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: mặt tiền đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường cách Mạng tháng 8
- Vị trí thửa đất[6]: 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): ..... m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): ..... m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: .....64,6..... m^2

- Diện tích sử dụng chung: ..... m^2
- Diện tích sử dụng riêng: .....64,6..... m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ..... m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): ..... m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: ..... m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: ..... m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: ..... m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: hồ sơ hợp lệ năm 2016

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 2, BĐĐC phường Xuân Bình do ông Nguyễn Thanh Minh và ông Nguyễn Thanh Hoàng sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN Ở và và tài sản khác gắn liền với đất số BY 438951, BY 438952 ngày 23/03/2015.

Ông Nguyễn Thanh Hoàng và ông Nguyễn Thanh Minh cấp đổi bổ sung tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 054727, CE 054728 ngày 15/08/2016.

Ông Nguyễn Thanh Hoàng và ông Nguyễn Thanh Minh chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất trên cho bà Lê Bảo Cầm Quỳnh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền được Phòng Công chứng số 3-Tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 20/09/2016. Số công chứng: 1648, Quyển số: 02/2016 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.1.6. Mục đích sử dụng đất(7): đất ở tại đô thị

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: .....

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định: .....
- Có thời hạn: .....năm. Từ ngày ...../...../..... đến ngày:
- Gia hạn .....năm. Từ ngày ...../...../..... đến ngày: ...../...../.....

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ...../...../.....;

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:

- Hình thức đang sử dụng: .....
- Hình thức sau khi chuyển: .....

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể[9]: .....
- Giá trúng đấu giá: .....
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]: .....

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất [11]: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

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

2.2.2. Diện tích xây dựng: .....63.7.....m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: .....113,9.....m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung: .....m^2; Diện tích sở hữu riêng: .....m^2;

2.2.5. Kết cấu: .....; Số tầng nổi: .....; Số tầng hầm: .....

2.2.5. Nguồn gốc: .....

2.2.6. Năm hoàn công: .....năm.

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: ..... năm.

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: ..... m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]: .....

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: .....m^2;
- Diện tích mặt nước: .....m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[13]: .....

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: .....m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: .....m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước: .....năm. Từ ngày .....đến ngày: .....

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm □ Trả tiền thuê một lần □

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động: .....

4.1.2. Loại tài sản biến động: .....

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ: .....
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ: .....

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm: .....
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm: .....

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ: .....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[14]

Giấy chứng nhận QSDĐ, TKTB, TKTTNCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền...

Người thẩm tra	**GIÁM ĐỐC**
Lê Kiên Dũng	Huỳnh Ngọc Hòa

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: .....Xuân Trung 1 phường Long Khánh mới 1.....

Tên người được điều tra: .....Nguyễn Anh Tuấn.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29/3/2017

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....16.000.....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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: ..Danh sách cung cấp của Văn phòng Đăng ký và khai thác, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....14.....; thửa đất số: .....81.....; diện tích: .....320,6..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ...Khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là Long Thành);

- 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: .....Đất ở.....

- 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: ..Đường Trung Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng tháng 8.....;

+ 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: ...Lâu dài.....

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: ....Cấp III.....; năm xây dựng: ....2008.....

- Diện tích xây dựng: ..271.....m^2; số tầng: .....4.....; diện tích sàn sử dụng: ....745,2...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 .8. tháng .4. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

- [1] Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- [2] Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay ngày ..29.. tháng ..5.. năm 2017, tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An, đặt tại số 46 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân An, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai. Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là bên A).

Ông : **HOÀNG VĂN HUY**
Sinh năm : 1964
CMND số : 271075394 Nơi cấp: CA. Tỉnh Đồng Nai
Bà : **NGUYỄN THỊ THU TRANG**
Sinh năm : 1965
CMND số : 271150732 Nơi cấp: CA. Tỉnh Đồng Nai
Cùng thường trú : F11, Khu Phố 5, Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

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

Bà : **VŨ THỊ NGỌC**
Sinh năm : 1953
CMND số : 271671042 Nơi cấp: Công an Tỉnh Đồng Nai.
Thường trú : 163/32 Khu Phố 1, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của bên A đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BN 329392, vào sổ cấp GCN: CH02426 do UBND Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/02/2013.

Hiện trạng cụ thể như sau:

1/ Thửa đất được quyền sử dụng:

- Thửa đất số: 61
- Tờ bản đồ số: 14
- Địa chỉ thửa đất: Khu Phố 3, Phường Xuân Trung, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 330,60 m^2 , (bằng chữ: Ba trăm ba mươi phẩy sáu mét vuông).
  Trong đó: Diện tích được cấp: 315,2 m2, Không được cấp: 15,4 m2.
- Hình thức sử dụng: Riêng: 315,20 m^2 , chung: Không m^2
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2/ Nhà ở:

Địa chỉ: Khu Phố 3, Phường Xuân Trung, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích xây dựng: 271 m2 - Diện tích sàn: 745,2 m2
- Kết cấu: Khung cột sàn BTCT tường gạch, mái BTCT, nền Ceramic.
- Cấp (hạng): Cấp 3 - Số tầng: 4
- Năm hoàn thành xây dựng: 2008 - Thời hạn sở hữu: -/-

3/ Ghi chú:

Thửa đất có 28,0 m2 nằm trong QH lộ giới giao thông và 302,6 m2 nằm trong QH đất ở cải tạo theo giấy xác nhận về QH.SDĐ nội ô Thị Xã Long Khánh số 61/XNQH-QLĐT ngày 18/01/2013.

(Cấp đổi bổ sung tài sản theo giấy CN.QSDĐ số AK 112636 do UBND Thị Xã Long Khánh cấp ngày 29/06/2007 tại thửa đất số 61, tờ BĐ số 14).

Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSDĐ; người SDĐ được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích SDĐ; có thay đổi thời hạn SDĐ; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền SDĐ; Nhà nước thu hồi đất.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 4.000.000.000 đ (Bốn tỷ đồng Việt Nam)

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A một lần ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều này 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, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

cho bên B sau khi hợp đồng này được Công chứng viên Văn Phòng Công Chứng Xuân An công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tại cơ quan có thẩm quyền .

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

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 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 và tài sản gắn liền với 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 và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với 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, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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.

3. Hai bên cùng cam kết:

3.1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này;

3.2. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng và quyền sở hữu đối với tài sản nêu tại Điều 1;

3.3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai 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.

2. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính có nội dung và hình thức như nhau ; lưu tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An 01 bản chính.

Bên A | **Bên B**

Đã đọc đồng ý

Hoàng Văn Hưu

Nguyễn Thị Thu Trang

Đã đọc đồng ý

Vũ Thị Ngọc

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày hai mươi chín, tháng ba, năm hai ngàn không trăm mười bảy (29/03/2017).

Tại trụ sở Văn Phòng Công Chứng Xuân An - Tỉnh Đồng Nai, số 46 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân An, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Tôi: .....LƯƠNG VĂN CHÍ...., Công Chứng Viên Văn Phòng Công Chứng Xuân An - Tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên đây được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là bên A).

Ông : **HOÀNG VĂN HUY**
Sinh năm : 1964
CMND số : 271075394 Nơi cấp: CA. Tỉnh Đồng Nai
Bà : **NGUYỄN THỊ THU TRANG**
Sinh năm : 1965
CMND số : 271150732 Nơi cấp: CA. Tỉnh Đồng Nai
Cùng thường trú : F11, Khu Phố 5, Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

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

Bà : **VŨ THỊ NGỌC**
Sinh năm : 1953
CMND số : 271671042 Nơi cấp: Công an Tỉnh Đồng Nai.
Thường trú : 163/32 Khu Phố 1, Phường Tân Tiến, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi;
- Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 01 bản chính, 01 bản chính lưu tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An -Tỉnh Đồng Nai).

Số công chứng:.....AQd....,Quyển số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG XUÂN AN

LƯƠNG VĂN CHÍ

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH

Số: 1046 /PC.TTĐC.

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

Long Khánh, ngày 4 tháng 4 năm 2017

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

Kính gửi: Chi cục thuế thị xã Long Khánh.

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

1.1. Tên [1]: Bà VŨ THỊ NGỌC

1.2. Địa chỉ [2] : 163/32, khu phố 1, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

1.4. Mã số thuế (nếu có): .....

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: .....

Số .....; ngày cấp: ..... nơi cấp .....

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [4]: ...Chuyển QSDĐ.....

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: .....61.....; Tờ bản đồ số: .....14.....;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Mặt tiền đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến hết nhà số 1 Cách Mạng tháng 8
- Vị trí thửa đất[6]: Vị trí 1;
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): ..... (a)
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): ..... (a)

2.1.4. Diện tích thửa đất: 315,2m² (Đã trừ 15,4m² diện tích không được cấp);

- Diện tích sử dụng chung: ..... m^2
- Diện tích sử dụng riêng: .....315,2..... m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: ..... m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): ..... m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: ..... m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: ..... m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: ..... m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất:

Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 14, BĐĐC phường Xuân Trung do ông Hoàng Văn Huy và bà Nguyễn Thị Thu Trang sử dụng được UBND thị xã Long Khánh cấp GCN QSDĐ, QSHN Ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 329392 ngày 07/02/2013.

Ông Huy và bà Trang chuyển nhượng QSDĐ cho bà Vũ Thị Ngọc theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được Phòng công chứng Xuân An tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 29/03/2017, số công chứng 1047, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Nay, bà Ngọc đăng ký QSDĐ theo quy định.

2.1.6. Mục đích sử dụng đất(7): Đất ở tại đô thị ;

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: .....

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định: Lâu dài;
- Có thời hạn: .....năm. Từ ngày ...../...../..... đến ngày: .....
- Gia hạn .....năm. Từ ngày ...../...../..... đến ngày: ...../...../.....

2.1.8. Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: Hồ sơ hợp lệ năm 2017;

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:

- Hình thức đang sử dụng: .....
- Hình thức sau khi chuyển: .....

2.1.10. Giá đất:
- Giá đất cụ thể[9]: .....
- Giá trong bảng giá: .....
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]: .....
2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất[11]: .....

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

2.2.1. Loại nhà ở, công trình: .....Nhà ở riêng lẻ.....; cấp hạng nhà ở, công trình: ...cấp 3.....;
2.2.2. Diện tích xây dựng: .....271,0.....m^2;
2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: .....745,2.....m^2;
2.2.4. Sở hữu chung: .....m^2; Diện tích sở hữu riêng: .....m^2;
2.2.5. Kết cấu: .....; Số tầng nổi: .....4.....; Số tầng hầm: .....
2.2.6. Năm hoàn công: .....năm.
2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: ..... năm.

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích đất xây dựng công trình ngầm: ..... m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm[12]: .....

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: .....m^2;
- Diện tích mặt nước: .....m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[13]: .....

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Mục đích sử dụng:
b) Diện tích mặt nước thuê: .....m^2;
c) Diện tích không gian mặt nước: .....m^2;
d) Thời hạn thuê mặt nước: .....năm. Từ ngày .....đến ngày: .....
đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm □ Trả tiền thuê một lần □

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại tài sản gắn liền với đất đã đăng ký: .....
4.1.2. Loại tài sản biến động: .....

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ: .....
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ: .....

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng được giảm: .....
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm: .....

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên các khoản được trừ: .....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[14]:

[illegible] HĐCN, HĐCN.

Người thẩm tra

Trần Thị Luận

GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CHI NHÁNH LONG KHÁNH

Huỳnh Ngọc Hòa

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số..7

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Xuân Hoà (xay lắ phường Long Khánh)

Tên người được điều tra: .....Đỗ Duy Tân.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..5.1.1.2018....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....23.000.....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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: ..Danh sách cung cấp của Văn phòng đăng ký và thống kê phường rồi

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....2.....; thửa đất số: .....52.....; diện tích: .....491,8..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ..khu phố 3 phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh (xay lắ phường Long K

- 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: .....đất ở.....

- 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: ..Hùng Vương đoạn từ đường cách mạng tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ.....;

+ 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: ..Lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

.....;

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

.....

....., ngày 9. tháng 1... năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Thuyuy

Hồ Thị Huyền

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 37/HĐCN

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại UBND phường Xuân Hòa – Thị xã Long Khánh – Tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm có :

***Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên A) :**
Bà: **Lê Thị Hồng Vân** - Sinh năm: 1954.
CMND số: 271134616, do Công an tỉnh Đồng Nai cấp.
Địa chỉ thường trú tại: khu phố 3, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

***Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên B) :**
Bà: **Phạm Thị Thùy Liên** - Sinh năm: 1999.
CMND số: 272671324, do Công an tỉnh Đồng Nai cấp.
Địa chỉ thường trú tại: 39 Hồ Thị Hương, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

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

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CL 624057**do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày **25/12/2017**, số vào sổ cấp GCN: **CS 04058**, cụ thể:

- Thửa đất số : **52.** Tờ bản đồ số : **2.**
- Địa chỉ: Khu phố 3, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: **491,8m^2**, (bằng chữ: bốn trăm chín mươi mốt phẩy tám mét vuông).

Trong đó: + Diện tích được cấp: **491,8m^2** + Không được cấp: **0m^2**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng : Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là : **3.400.000.000 đồng.**

Bằng chữ (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn).

2. Phương thức thanh toán : Tiền mặt

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm : **Sau khi ký kết hợp đồng.**

2. Bên B có nghĩa vụ 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

Lệ phí chứng thực, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên : **bên B** chịu trách nhiệm nộp.

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 HAI BÊN

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

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 đảm bảo 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

2. Bên B cam đoan :

2.1 Những thông tin về nhân thân, về thửa đất 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

ĐIỀU .....

.....

.....

.....

..... ĐIỀU .....

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai 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.

Bên A (Bên chuyển nhượng)	Bên B (Bên Nhận chuyển nhượng)
Trần Văn [illegible] Tôi đã đọc và đồng ý	Phạm Thị Thuỳ Liên Tôi đã đọc và đồng ý

LỜI CHỨNG CỦA CHỦ TỊCH/PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG XUÂN HÒA

Ngày 04 tháng 01 năm 2018 (Bằng chữ: Ngày Bốn....., tháng một, năm hai ngàn không trăm mười tám).

Tại trụ sở UBND Phường Xuân Hòa. Tôi : Trần Thị Mai....., là ... Chủ tịch UBND Phường Xuân Hòa - Thị xã Long Khánh - Tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC

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

***Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên A) :**

Bà: **Lê Thị Hồng Vân** - Sinh năm: 1954.

CMND số: 271134616, do Công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Địa chỉ thường trú tại: khu phố 3, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

***Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là Bên B) :**

Bà: **Phạm Thị Thùy Liên** - Sinh năm: 1999.

CMND số: 272671324, do Công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Địa chỉ thường trú tại: 39 Hồ Thị Hương, Khu phố 1, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, giao dịch.

- Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng, giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch này trước mặt tôi.

- Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang) giao cho :

+ Bên A 01 bản chính;

+ Bên B 02 bản chính;

Lưu tại Ủy ban nhân dân phường 01 bản chính.

Số chứng thực: 01, quyển số 01/2018 - SCT/HĐ,GD./.

CHỦ TỊCH

Trần Thị Mai

Mẫu số 01/LCHN

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH LONG KHÁNH)

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

Số: 185/PCVPĐK

Long Khánh, ngày 09 tháng 01 năm 2018

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

Kính gửi: Chi cục thuế TX. Long Khánh

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

1.1. Tên[1]: Bà Phạm Thị Thùy Liên, năm sinh 1999

1.2. Địa chỉ[2]: 39 Hồ Thị Hương, khu phố 1phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

1.3. Số điện thoại liên hệ: Unand (nếu có):

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân pháp nhân[3]: Chứng minh nhân dân

Số 272a71324, ngày cấp: ; nơi cấp: Công an tỉnh Đồng Nai

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính[4]: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 92; Tờ bản đồ số: 2;

2.1.2. Địa chỉ tại[5]: Khu phố 3, phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

2.1.3. Vị trí thửa đất:

- Đường/đoạn đường khu vực: Mặt tiền đường Hùng Vương (Đoạn từ đường CMT8 đến đường Lý Thái Tổ)
- Vị trí thửa đất[6]: Vị trí 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m;
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m;

2.1.4. Diện tích thửa đất: 491,8 m²

Diện tích sử dụng chung: 0 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 491,8 m²
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 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

2.1 e. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do bà Le Thị Hồng Vân sử dụng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy CN số 2[illegible] QSDĐ/[illegible] và tài sản khác gắn liền với đất số CT 02[illegible] ngày 25/12/2017 ngày 05/01/2018 bà Phạm Thị Thúy Liên nhận chuyển nhượng QSDĐ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 01 quyển số 01/2018 SCT/HĐCĐ do VPĐKĐ phường Xuân Hòa thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai chứng thực. Hồ sơ nộp hợp lệ ngày 2018

2.1 g. Mục đích sử dụng đất[5]: Đất ở tại đô thị

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1 i. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn: năm. Từ ngày ... đến ngày ...

- Còn lại: năm. Từ ngày ... đến ngày ...

2.1 k. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ...

2.1 l. Nguồn gốc sử dụng đất[6]:

- Hình thức được sử dụng:

- Hình thức sau khi chuyển:

2.1 m. Giá đất:

- Giá đất ở[7]:

- Giá trong bảng giá:

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[8]:

2.1 n. Giấy tờ về quyền sử dụng đất[9]:

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác
2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: .
2.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m²;
2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m².
2.2.5. Kết cấu: ; Số tầng nổi: ; Số tầng hầm:
2.2.6. Nguồn gốc:
2.2.7. Năm hoàn công: năm.
2.2.8. Thời hạn sở hữu đến: năm.
III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC
3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm
- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m²
Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm[10]:
3.2. Đối với thuê đất có mặt nước
- Diện tích đất: m²;
- Diện tích mặt nước: m²;

- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[15]:

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: m²;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: m²;

d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày: ..../..../..... đến ngày: ..../..../.....

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động:

4.1.2. Loại tài sản biến động:

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ:

- Loại nghĩa vụ được ghi nợ:

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm:

- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[16]

Người thẩm tra

Nguyễn Thị Ngọc Châu

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Huỳnh Ngọc Hòa

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 8

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Xuân Trung (xay lại phường Long Khánh).....

Tên người được điều tra: .....Mai Xuân Lan.....

- Địa chỉ[1]: P. Bàu Sen, tp. Long Khánh...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...06/11/2020....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....3.500.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: ..Danh sách cung cấp của Văn phòng đăng ký và khảo sát, phỏng vấn..

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....14.....; thửa đất số: .....85.....; diện tích: ....719..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: .Khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh.....
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: ....đất ở.....
- 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: ...Lâu dài.....

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 .8. tháng .1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

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

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

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, địa chỉ số 27 Nguyễn Trãi, khu phố 3, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi gồm :

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông **Đoàn Sáu**, sinh năm 1947, giấy chứng minh nhân dân số 270539318 do công an tỉnh Đồng Nai cấp và bà **Huỳnh Thị Triều,** sinh năm 1954, giấy chứng minh nhân dân số 270561977 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 01A Hùng Vương, khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền là bà **Đoàn Thị Huỳnh Như,** sinh năm 1975, giấy chứng minh nhân dân số 271228724 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/03/2015, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 169, Hồng Thập Tự, khu phố 4, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng ủy quyền được Tổng lãnh sự quán Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam tại Sydney – Úc công chứng ngày 28/8/2019, số công chứng 429/SYD-19, quyển số: 03/2019 và Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 89 ngày 30/08/2019.

(Bà **Đoàn Thị Huỳnh Như** cam đoan: Hợp đồng ủy quyền nêu trên vẫn còn hiệu lực, không thuộc trường hợp bị chấm dứt theo quy định của pháp luật hoặc bị thay thế bởi một văn bản ủy quyền khác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời cam đoan này).

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Bà **Mai Thị Xuân Lan,** sinh năm 1972, giấy chứng minh nhân dân số 271119849 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/03/2006, đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu phố Bàu Sen, phường Bàu Sen, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số **85**, tờ bản đồ số **14**, tọa lạc tại khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AG 891872**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **H 00040** do Ủy ban nhân dân thị xã

Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/10/2006 và cập nhật ngày 10/09/2008, hiện trạng như sau:

1. Thửa đất :

- Thửa đất số : 85

- Tờ bản đồ số: 14

- Địa chỉ: khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

- Diện tích: 72,9 m^2 (Bảy mươi hai phẩy chín mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 72,9 m^2 Sử dụng chung: không

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở: Số tầng: 1 tầng

- Diện tích xây dựng chiếm đất: 60,48 m^2

- Kết cấu nhà: Cột khung bê tông, vách gạch, mái bằng, nền gạch hoa, trần bê tông.

Ghi chú: - Thửa đất được trích sao địa chính.

- Toàn bộ diện tích nằm trong quy hoạch đất nhà phố.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng Việt Nam). Cụ thể giá chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này,

3. Giá chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thoả thuận, 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 chuyển giao diện tích đất và tài sản gắn liền cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai chứng nhận.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, sở hữu.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp theo qui định. (Bên B đóng thuế thu nhập cá nhân cho bên A, bên B đóng lệ phí trước bạ và phí công chứng).

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 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. Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

1.2. Những thông tin về nhân thân, về đất và tài sản gắn liền đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này :

- Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp về quyền sử dụng, quyền sở hữu và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

- Thửa đất và tài sản gắn liền với 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

1.6. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất này đang cho thuê bên A phải có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của 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 tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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

2.4. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại Điều 6 của hợp đồng này, và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính có nội dung và hình thức như nhau, bên A giữ 01 bản chính, bên B giữ 02 bản chính và 01 bản lưu tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai./.

BÊN A	BÊN B
TRỎ PHẢI	TRỎ PHẢI
Tôi đã đọc và đồng ý	Tôi đã đọc và đồng ý
Đoàn Thị Huỳnh Như	Chai Thị Xuân Lan

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 06 tháng 01 năm 2020 (Ngày sáu tháng một năm hai ngàn không trăm hai mươi).

Tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, địa chỉ: số 27, đường Nguyễn Trãi, khu phố 3, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: **Huỳnh Thị Liêm**, công chứng viên Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở nêu tại **Điều 1** của Hợp đồng này, được giao kết giữa:

BÊN A :

Ông **Đoàn Sáu**, sinh năm 1947, giấy chứng minh nhân dân số 270539318 do công an tỉnh Đồng Nai cấp và bà **Huỳnh Thị Triều**, sinh năm1954, giấy chứng minh nhân dân số 270561977 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 01A Hùng Vương, khu phố 3, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền là bà **Đoàn Thị Huỳnh Như**, sinh năm 1975, giấy chứng minh nhân dân số 271228724 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/03/2015, đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 169, Hồng Thập Tự, khu phố 4, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng ủy quyền được Tổng lãnh sự quán Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam tại Sydney – Úc công chứng ngày 28/8/2019, số công chứng 429/SYD-19, quyển số: 03/2019 và Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số công chứng 89 ngày 30/08/2019.

BÊN B :

Bà **Mai Thị Xuân Lan**, sinh năm 1972, giấy chứng minh nhân dân số 271119849 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/03/2006, đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu phố Bàu Sen, phường Bàu Sen, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này và đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi.

- Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 06 trang, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính; Bên B giữ 02 bản chính; 01 bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm, tỉnh Đồng Nai).

Số công chứng: **43**, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



Huỳnh Thị Liêm

ĐÃ THU PHÍ

Mẫu số 01/LCHS

(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT)

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH LONG KHÁNH)

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

Số: 526/PC.VPĐK.CN

Đồng Nai, ngày 13 tháng 01 năm 2020

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

Kính gửi: Chi cục thuế TP Long Khánh

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

1.1. Tên [1]: Bà Mai Thị Xuân Lan, năm sinh 1972

1.2. Địa chỉ [2] , khu phố Bàu Senphường Bàu Sen, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

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

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: Chứng minh nhân dân

Số 271119849; ngày cấp: nơi cấp Công an tỉnh Đồng Nai

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [4]: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.7 Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: 13/01/2020

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 85; Tờ bản đồ số: 14;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: Khu phố 3, phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Mặt tiền đường Hùng Vương. Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng tháng 8. Đường nhóm 1
- Vị trí thửa đất[6]: Vị trí 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: 72.9 m^2

- Diện tích sử dụng chung: 0 m^2
- Diện tích sử dụng riêng: 72.9 m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 14, BĐĐC phường Xuân Trung có diện tích 72,9m^2 đất ở tại đô thị do ông Đoàn Sáu và bà Huỳnh Thị Triều sử dụng, được UBND thị xã Long Khánh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 891872 ngày 31/10/2006.

Ngày 30/8/2019 bà Huỳnh Thị Triều ủy quyền cho bà Đoàn Thị Huỳnh Như theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 89, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm công chứng.

Ngày 06/01/2020 bà Đoàn Thị Huỳnh Như là người đại diện cho bà Huỳnh Thị Triều và ông Đoàn Sáu chuyển nhượng QSDĐ cho bà Mai Thị Xuân Lan theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng: 43, quyển số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Liêm công chứng. Nay, bà Mai Thị Xuân Lan đề nghị chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên.

2.1.6. Mục đích sử dụng đất[7]: Đất ở tại đô thị

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài
- Có thời hạn: Lâu dài
- Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ;

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:

- Hình thức đang sử dụng:
- Hình thức sau khi chuyển:

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể[9]:
- Giá trúng đấu giá:
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]:

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất [11]:

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: Cấp 4;

2.2.2. Diện tích xây dựng: 60.48 m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: 60.48m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m^2; Diện tích sở hữu riêng: 60.48 m^2;

2.2.5. Kết cấu: ; Số tầng nổi: ; Số tầng hầm:

2.2.5. Nguồn gốc:

2.2.6. Năm hoàn công: năm.

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]:

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: m^2;
- Diện tích mặt nước: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[13]:

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

d) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động:

4.1.2. Loại tài sản biến động:

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ:
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ:

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm:
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[14]

Người thẩm tra	GIÁM ĐỐC
Đinh Thị Kim Ly	Huỳnh Ngọc Hòa

CHI NHÁNH LONG KHÁNH

Mẫu số 01a/LCHS

(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT)

BẢNG KÊ CHI TIẾT

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

STT	Tên chủ sở hữu	Địa chỉ	Mã số thuế (Nếu có)	Số CMND (Căn cước nhân dân)	Ngày cấp	Nơi cấp	Tỷ lệ sở hữu	Đối tượng miễn, giảm	Tỷ lệ miễn, giảm	Thời gian miễn, giảm

Bảng 2: Bảng kê thông tin về đất

STT	Thửa đất	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Diện tích	Căn cứ pháp lý	Mục đích sử dụng	Đường/ Đoạn đường/ Khu vực	Vị trí	Chiều sâu của thửa đất	Chiều rộng của thửa đất

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

STT	Loại nhà, công trình	Cấp nhà, công trình	Kết cấu	Số tầng		Diện tích			Năm hoàn công
				Tầng nổi	Tầng hầm	Sử dụng	Xây dựng	Sàn xây dựng	

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

Phiếu số 9

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

Tên xã, phường: Xuân Bình (nay là phường Long Khánh)

Tên người được điều tra: Võ Trường An

- Địa chỉ[1]: ....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 30/11/2019
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.000 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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký và khảo sát, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 6; diện tích: 445,4 m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu phố 1, phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh)
- Kích thước mặt tiền: ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở
- 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: Đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng tháng 8;

+ 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 8. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

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

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

(9)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông **Nguyễn Văn Dũng** , sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271084925 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp;

Bà **Nguyễn Thị Kim Nguyệt**, sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271222404 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp;

Cùng thường trú tại tổ 10, ấp Lập Thành, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông **Nguyễn Thanh Sơn**, sinh năm 1969, giấy chứng minh nhân dân số 270877348 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, thường trú tại K2, khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng của bên **A** đối với thửa đất số **6**, tại tờ bản đồ số **2**, có diện tích là **225,4** m^2 (Diện tích được cấp **200,0** m^2, không được cấp **25,4** m^2; đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng lâu dài; hình thức sử dụng riêng), tọa lạc tại khu phố 1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 250344**, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **CS 02204** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2018.

Nay bằng hợp đồng này bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ diện tích thửa đất có giấy tờ nêu trên.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng diện tích đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 1.400.000.000 đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này.

3. Giá chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thoả thuận, 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 chuyển giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B có trách nhiệm nộp.

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 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. Diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

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

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này :

- Thửa đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

- Thửa 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

1.6. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất này đang cho thuê bên A phải có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

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

2.4. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

2.5 Khi Nhà nước có yêu cầu trưng dụng phần đất thuộc quy hoạch thì bên B có trách nhiệm chấp hành theo đúng quy định của cơ quan địa phương.

3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoạc vi phạm những cam kết tại Điều 6 của hợp đồng này, và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7:
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc lại nội dung Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng. Hai bên A và B còn nghe công chứng viên đọc lại và giải thích các nội dung ghi trong hợp đồng này, hai bên đồng ý nội dung và ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên và cam đoan không thắc mắc khiếu nại gì về hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính có nội dung và hình thức như nhau. Giao cho các bên giao dịch giữ 01 bản chính và 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

Bên A

Bên B

Chúng tôi đã đọc và đồng ý

Nguyễn Văn Dũng

Nguyễn Thanh

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 07 năm 2019 (Ngày ba mươi tháng bảy năm hai ngàn không trăm mười chín).

Tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai, địa chỉ tại số 24, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Nguyễn Thị Nguyệt**, Công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này, được giao kết giữa:

Bên A:

Ông **Nguyễn Văn Dũng** , sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271084925 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp;

Bà **Nguyễn Thị Kim Nguyệt**, sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271222404 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp;

Cùng thường trú tại tổ 10, ấp Lập Thành, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông **Nguyễn Thanh Sơn**, sinh năm 1969, giấy chứng minh nhân dân số 270877348 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp, thường trú tại K2, khu phố 2, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi;

- Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 01 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai).

* Số công chứng: **3957** , quyển số **05/2019** TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3

Nguyễn Thị Nguyệt

ĐÃ THU PHÍ

Mẫu số 01/LCHS

(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT)

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH LONG KHÁNH)

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

Số: 10855/PCDT

Đồng Nai, ngày 07 tháng 08 năm 2019

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

Kính gửi: Chi cục thuế TP Long Khánh

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

1.1. Tên [1]: Ông Nguyễn Thanh Sơn, năm sinh 1969

1.2. Địa chỉ [2] K2, khu phố 2, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

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

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: Chứng minh nhân dân

Số 270877348; ngày cấp: nơi cấp Công an tỉnh Đồng Nai

1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính [4]: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.7 Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: 05/08/2019

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 6; Tờ bản đồ số: 2;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: Khu phố 1, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Mặt tiền Đường Hùng Vương - Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường CMT8
- Vị trí thửa đất[6]: Vị trí 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: 225.4 m^2

- Diện tích sử dụng chung: 0 m^2
- Diện tích sử dụng riêng: 200 m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất:

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 2, BĐĐC phường Xuân Hòa có diện tích 225,4m² (Trong đó: đất ở tại đô thị 200m2; không được cấp 25,4m2) do ông Nguyễn Văn Dũng sử dụng được Sở TN&MT tỉnh Đồng Nai cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và TSKGLVĐ số CM 250344 cấp ngày 07/3/2018.

Đến ngày 30/7/2019 ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị Kim Nguyệt chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất trên cho ông Nguyễn Thanh Sơn theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng tại hợp đồng số: 3957, quyển số: 05/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay, ông Nguyễn Thanh Sơn đề nghị cấp GCN QSDĐ, QSHN ở và TSKGLVĐ theo quy định.

2.1.6. Mục đích sử dụng đất[7]: Đất ở tại đô thị

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài
- Có thời hạn: Lâu dài
- Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ;

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất[8]:

- Hình thức đang sử dụng:
- Hình thức sau khi chuyển:

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể[9]:
- Giá trúng đấu giá:
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất[10]:

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất [11]:

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

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

2.2.2. Diện tích xây dựng: m^2;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m^2;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m^2; Diện tích sở hữu riêng: m^2;

2.2.5. Kết cấu: ; Số tầng nổi: ; Số tầng hầm:

2.2.5. Nguồn gốc:

2.2.6. Năm hoàn công: năm.

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]:

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: m^2;
- Diện tích mặt nước: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất[13]:

3.3. Đối với thuê mặt nước

a) Vị trí mặt nước:

b) Diện tích mặt nước thuê: m^2;

c) Mục đích sử dụng mặt nước: m^2;

d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.1.1. Loại biến động:

4.1.2. Loại tài sản biến động:

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

- Đối tượng ghi nợ:
- Loại nghĩa vụ được ghi nợ:

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm:
- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO[14]

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế quyền sử dụng đất

Tờ khai thuế

Người thẩm tra	KT. GIÁM ĐỐC (Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)
Nguyễn Ngọc Khánh Thư	Bùi Anh Tài

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 10

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xuân Hòa (xưa là phường Long Khánh)

Tên người được điều tra: Hồ Văn Vàng

- Địa chỉ[1]: KP3, phường Xuân Hòa; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 13/5/2013

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6.500 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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp của Văn phòng Đăng ký và khảo sát, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 6; thửa đất số: 79; diện tích: 298,6 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu phố 3, phường Xuân Hòa (xưa là phường Long Khánh)

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

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở

- 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: ....lâu dài.....

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 8.. tháng 1.. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

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

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

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào lúc 15 giờ 25 phút ngày 13 tháng 05 năm 2013 tại Phòng công chứng số 03 tỉnh Đồng Nai, đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

1. Ông **Phan Trọng Toàn**, sinh năm 1949, giấy chứng minh nhân dân số 024856536 do công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/11/2007 (chứng minh cũ số 271851029 công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/04/2004).

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Tuyết**, sinh năm 1956, giấy chứng minh nhân dân số 024857725 do công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/2008 (chứng minh cũ số 271851030 công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/04/2004).

Cùng địa chỉ thường trú tại số 70, Đường Hòa Hưng, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Cùng địa chỉ thường trú cũ tại số 591, đường Hùng Vương, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

1. Ông **Hồ Văn Vanh**, sinh năm 1946, giấy chứng minh nhân dân số 271988915 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2005.

2. Bà **Nguyễn Thị Nga**, sinh năm 1948, giấy chứng minh nhân dân số 271988916 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/10/2005.

Cùng địa chỉ thường trú tại số 684 [b] , Đường Hai Bà Trưng, Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng thửa đất số 79 tọa lạc tại Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AG 800037**, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **H 00038** do ủy ban nhân dân Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/11/2006.

Nga

* Hiện trạng cụ thể như sau:

- Địa chỉ : Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai
- Diện tích thửa đất : 298,6 m^2 (Hai trăm chín mươi tám phẩy sáu mét vuông)
- Thửa đất số : 79
- Tờ bản đồ số : 06
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng : 298,6 m^2
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng diện tích thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 6.500.000.000 đ (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này,

3. Giá chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thoả thuận, 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 chuyển giao diện tích đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do 02 bên A và B cùng chịu trách nhiệm nộp theo qui định pháp luật. (Thuế thu nhập cá nhân bên A đóng. lệ phí công chứng bên A đóng, lệ phí trước bạ bên B đóng)

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 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. Diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

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

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này :

- Thửa đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật. - Thửa 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

1.6. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất này đang cho thuê bên A phải có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.

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

2.4. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

Nga

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại Điều 6 của hợp đồng này, và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7 :
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng và nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên. Hai bên A và B còn nghe công chứng viên đọc và giải thích rõ các điều khoản ghi trong hợp đồng, 02 bên A và B đồng ý nội dung ký tên và điểm chỉ trước sự có mặt của công chứng viên cam đoan không thắc mắc khiếu nại gì về nội dung hợp đồng cũng như công chứng viên công chứng hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính có nội dung và hình thức như nhau. Các bên giao dịch giữ 03 bản chính và 01 bản lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

BÊN A	BÊN B
	Nguyễn Thị Chga

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 13 tháng 05 năm 2013 (ngày mười ba tháng năm năm hai ngàn không trăm mười ba), tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Huỳnh Thị Liêm**, công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

Công chứng :

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 79 tọa lạc tại Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai nêu tại **Điều 1**, được giao kết giữa:

* **Bên A :**

1. Ông **Phan Trọng Toàn**, sinh năm 1949, giấy chứng minh nhân dân số 024856536 do công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/11/2007 (chứng minh cũ số 271851029 công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/04/2004).

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Tuyết**, sinh năm 1956, giấy chứng minh nhân dân số 024857725 do công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/02/2008 (chứng minh cũ số 271851030 công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/04/2004).

* **Bên B :**

1. Ông **Hồ Văn Vanh**, sinh năm 1946, giấy chứng minh nhân dân số 271988915 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2005.

2. Bà **Nguyễn Thị Nga**, sinh năm 1948, giấy chứng minh nhân dân số 271988916 do công an tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/10/2005.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Các bên cam kết tài sản giao dịch là đối tượng của hợp đồng này tại thời điểm công chứng là có thật và không yêu cầu công chứng viên đi xác minh.
- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên đã đọc và nghe tôi đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi.

Hợp đồng này được làm thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ 05 trang bao gồm trang lời chứng của công chứng viên), giao cho:

* Bên A : 1 (một) bản chính. * Bên B : 2 (hai) bản chính.

* Lưu một bản chính tại Phòng Công chứng số 03 tỉnh Đồng Nai.

* Số công chứng 776 Quyển số 01/2013 TP/CC - SCC/HĐGD.

Công chứng viên

Mẫu 02-05/VPDK

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
QSDĐ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH

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

Số: 3522/PC.VPDK

Long khánh, ngày 2 tháng 7 năm 2013

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Kính gửi: Chi Cục Thuế thị xã Long Khánh

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – Chi Nhánh Long Khánh thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

I-NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT:

Phan Trọng Toàn – Nguyễn Thị Ngọc Tuyết

Chuyển Hồ Văn Vanh – Nguyễn Thị Nga

Địa chỉ để gửi thông báo nộp tiền: Số 684[b], đường Hai Bà Trưng, khu phố 3, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

II-THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẤT:

1.Về thửa đất:

1.1. Thửa đất số: 79 - Tờ bản đồ số: 06

1.2. Địa chỉ thửa đất: Khu phố 3, phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Loại đường/khu vực: Mặt tiền đường Hùng Vương

1.4. Vị trí (1, 2, 3, 4, ...): vị trí 1

Đoạn từ vòng xoay đến giáp Quốc Lộ 1A

1.5. Loại đất: đất ở

1.6. Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị

1.7. Thời hạn sử dụng đất:

a) Ổn định lâu dài:

b) Có thời hạn: Từ ngày ..... tháng ..... năm ..... đến ngày ..... tháng ..... năm .....

1.8. Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính (m^2): 298,6m^2

a) Đất ở tại nông thôn:

- Trong hạn mức công nhận đất ở (nếu có):
- Trên hạn mức công nhận đất ở (nếu có):

b) Đất ở tại đô thị:

- Diện tích sử dụng riêng:
- Diện tích sử dụng chung:

1.9. Nguồn gốc sử dụng đất: Hồ sơ nộp hợp lệ năm 2013

Thửa đất số 79, tờ BĐ số 06, bDDC phường Xuân Hoà do ông Phan Trọng Toàn và bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết sử dụng đã được UBND thị xã Long Khánh cấp giấy CNQSDĐ số AG 810027 cấp ngày 13/11/2006.

Đến ngày 13/05/2013 ông Phan Trọng Toàn và bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông Hồ Văn Vanh và bà Nguyễn Thị Nga theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 776, quyển số 01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công Chứng Số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

Ông Hồ Văn Vanh và bà Nguyễn Thị Nga đăng ký QSDĐ theo quy định.

1.11. Đối tượng thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất theo trường hợp:
a) 100% giá đất:
b) 50% giá đất:
c) 50% chênh lệch giữa giá 2 loại đất:
d) Chênh lệch giữa giá 2 loại đất:

2. Về nhà: không
2.1. Cấp nhà:
2.2. Diện tích sàn nhà (m^2 xây dựng):
2.3. Tầng (lầu) đối với nhà chung cư cao tầng)
2.4. Nguồn gốc nhà: Tự xây, mua, thừa kế, tặng, cho, nhà tình nghĩa:
2.5. Ngày, tháng, năm hoàn công hoặc mua, nhận thừa kế, tặng, cho:

III-NHỮNG GIẤY TỜ TRONG HỒ SƠ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, GỒM:

1. Đối tượng thuộc diện không phải nộp hoặc miễn, giảm:
1.1. Đơn đề nghị của người sử dụng đất
1.2. Xác nhận của các cơ quan liên quan
1.3. Tài liệu khác có liên quan (giấy chứng nhận thương binh, giấy phép ưu đãi đầu tư....):
Đơn cam kết nhà ở duy nhất

2. Đối tượng phải bồi thường thiệt hại về đất: Không
2.1. Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về chi trả tiền bồi thường về đất
2.2. Chứng từ thanh toán tiền bồi thường

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận./.

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TỈNH ĐỒNG NAI – CHI NHÁNH LONG KHÁNH
GIÁM ĐỐC

Trần Tuấn Việt

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ .....Long Khánh

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

Mẫu số: **01-1/LPTB**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 28 /2011/TT-BTC ngày 28/02 /2010 của Bộ Tài chính)

Số: .....1618.../TBCCT Long Khánh, ngày....22..tháng07.....năm 2013

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số...2527../ VPĐK ngày....tháng...7...năm 201... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ..Long Khánh....., hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lệ phí trước bạ, cơ quan thuế..nhận 19/7/2013, thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất như sau:

I. ĐỊNH DANH VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ:

1.Tên chủ tài sản: .....Hồ Văn Vanh+Nguyễn Thị Nga.....

2. Mã số thuế (nếu có): .....

3. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB: ....684b Hai Bà Trưng, KP3, p. Xuân Hòa, Long Khánh, ĐN

4. Đại lý thuế (nếu có) : .....**5. Mã số thuế:**.....

6. Địa chỉ: .....

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1. Thửa đất số:.....79.....**Tờ bản đồ số:** .....6.....

Số nhà.....Đường phố.....Thôn (ấp, bản, phum, sóc).....xã (phường) .....

.....KP3.,.....Xuân Hòa.....

2. Loại đất .....Đất ở.....

3. Loại đường/khu vực: .....Đường Hùng Vương.....

4. Vị trí (1, 2, 3, 4...): .....Đất ở: 1.....☐.....Đất NN:.....

5. Cấp nhà:.....**Loại nhà:** .....

6. Hạng nhà:

7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà: .....

8. Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước bạ (m^2):.....

8.1. Đất:.....Đất ở:.....298,6.....m^2.....Đất NN:.....m^2.....

8.2. Nhà (m^2 sàn nhà):.....m^2.....

9. Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m^2):.....

9.1. Đất:.....Đất ở:.....7.000.000 đ/ m^2.....Đất NN:.....đ/ m^2.....

9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới):.....đ/ m^2.....

III. LPTB DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH:

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: .....2.090.200.000...đồng.....

1.1. Đất (8.1 x 9.1):.....2.090.200.000.....

2.2. Nhà (7 x 8.2 x 9.2):.....đồng.....

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng): .....2.090.200.000 x 0,5% =.....10.451.000....

(Viết bằng chữ:.....Mười triệu, bốn trăm năm mươi mốt ngàn đồng chẵn.....)

Nộp theo chương .....loại.....khoản.....hạng.....mục.....tiểu mục .....

3. **Địa điểm nộp:** Kho bạc Long Khánh / Ngân hàng NN Long Khánh

3. Địa điểm nộp.....

4. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người nộp thuế nhận được thông báo này. Quá thời hạn nêu trên mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp bị phạt theo mức 0.05% số tiền chậm nộp /ngày.

5. Trường hợp không thu lệ phí trước bạ : Chủ tài sản thuộc diện không phải nộp LPTB theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo VBQPPL áp dụng)

.....

.....

.....

.....

.....

6. Trường hợp miễn nộp lệ phí trước bạ: Chủ tài sản thuộc diện được miễn nộp LPTB theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo VBQPPL áp dụng)

.....

.....

.....

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ...(tên cơ quan thuế)... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

(Cơ quan thuế)..... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO
NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ
Ngày ..... tháng ..... năm 201.....
Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

II - PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ (dành cho cơ quan thu tiền):

1. Số ngày chậm nộp lệ phí trước bạ so với thông báo của cơ quan Thuế: .....

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng):.....

(Viết bằng chữ:

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

37

Không ghi vào khu vực này

Mẫu số: C1-02/NS
Theo TT số 08/2013/TT-BTC
ngày 10/01/2013 của BTC

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☑ Chuyển khoản ☐

(Đánh dấu x vào ô tương ứng)

Mã hiệu: DON0201/13TT
Số CT: 0006372

Người nộp thuế: HỒ VĂN VANH + NGUYỄN THỊ NGA Mã số thuế:

Địa chỉ: XUÂN HOÀ Huyện: LONG KHÁNH Tỉnh, TP: ĐỒNG NAI

Người nộp thay: Mã số thuế của người nộp thay:

Đề nghị KBNN (NH): KBNN Long Khánh - Đồng Nai Trích TK số:

thu bằng tiền mặt

Để nộp vào NSNN: ☑ (hoặc) TK tạm thu: ☐ của cơ quan thu: 1054333

Tại KBNN: KBNN Long Khánh - Đồng Nai

Tên cơ quan quản lý thu: Chi cuc thue huyen Long Khanh - Cuc thue Tinh Dong Nai

Số TB: Số khung: Số máy:

Tờ khai HQ số: ngày: Loại hình XNK:

QĐ số: ngày: (hoặc) Bảng kê số 37 ngày: 31/07/2013

STT	Nội dung các khoản nộp NS	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Kỳ thuế	Số tiền
1	Lệ phí trước bạ nhà đất	857	2801	07/2013	10 451 000
				Tổng cộng	10 451 000

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Mười triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn đồng./.

PHẦN KBNN GHI

Mã quỹ : 01 Mã ĐBHC: 26083 Nợ TK: 1112

Mã KBNN : 1766 Mã nguồn NS: Có TK : 7111

ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN
Ngày 31 tháng 07 năm 2013
Người nộp tiền

KHO BẠC NHÀ NƯỚC
Ngày 31 tháng 07 năm 2013
Thủ quỹ Kế toán

Nguyễn Lê Hoàng Việt

Được in bởi chương trình thu thuế trực tiếp

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 11

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xuân Hoà (nay là phường Long Khánh)

Tên người được điều tra: Vũ Văn Thuỷ

- Địa chỉ[1]: ....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9/6/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.200 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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: Danh sách cung cấp của Văn phòng đăng ký và thẩm sát, phòng của

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 2; thửa đất số: 51; diện tích: 281.8 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: Khu phố 3, phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh

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

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

- Mục đích sử dụng đất: đất ở

- 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: Đường Hưng Vương đoạn từ Vòng xoay đến giáp Quốc lộ 1A;

+ 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: ...Lâu dài.....

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 .8. tháng .1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Huyền

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

- [1] Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- [2] Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Vào lúc 15 giờ 55 phút ngày 09 tháng 06 năm 2014 tại Phòng công chứng số 03 tỉnh Đồng Nai, đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước Pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

1. Ông **Vũ Quang Phúc**, sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271113821 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại số Y 76C, Khu phố 2, Phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà **Hồ Thị Thùy Linh**, sinh năm 1977, giấy chứng minh nhân dân số 271285923 do công an tỉnh Đồng Nai cấp, địa chỉ thường trú tại số 592, Đường Hùng Vương, Phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

1. Ông **Phan Văn Phong**, sinh năm 1965, giấy chứng minh nhân dân số 272030800 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Bà **Vòng Lìn An**, sinh năm 1976, giấy chứng minh nhân dân số 271228925 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

Cùng địa chỉ thường trú tại số 280, Đường Hùng Vương, Khu phố 3, Phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với các thoả thuận sau đây :

ĐIỀU 1 :
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ 02 tọa lạc tại Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AH 491679** vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00257 do ủy ban nhân dân Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/12/2006.

Hiện trạng cụ thể :

- Địa chỉ thửa đất : Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích : **281,8** m^2 (Hai trăm tám mươi mốt phẩy tám mét vuông).

- Mục đích sử dụng : đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : lâu dài.
- Hình thức sử dụng : sử dụng riêng : 281,8 m^2
- Số tờ bản đồ : 02
- Số thửa : 51
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà ở 1 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng 480 m^2

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 2.200.000.000 đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này,

3. Giá chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thoả thuận, 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 chuyển giao diện tích đất và tài sản gắn liền cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B khi hợp đồng này được Công chứng viên Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, sở hữu.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

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 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. Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

1.2. Những thông tin về nhân thân, về đất và tài sản gắn liền đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

1.3. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này :

- Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp về quyền sử dụng, quyền sở hữu và quyền thừa kế.

- Không bị thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

- Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.

- Thửa đất và tài sản gắn liền với 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 thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

1.6. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất này đang cho thuê bên A phải có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của 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 tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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

2.4. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch, Bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng.

- Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

- Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại Điều 6 của hợp đồng này, và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, mua bán, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7 :
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên. Hai bên A và B còn nghe công chứng viên đọc và giải thích các nội dung ghi trong hợp đồng này, hai bên đồng ý nội dung và ký, điểm chỉ vào hợp đồng và cam đoan không thắc mắc khiếu nại gì về nội dung cũng như công chứng viên công chứng hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính có nội dung và hình thức như nhau. Các bên giao dịch giữ 03 bản chính và 01 bản lưu tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

BÊN A **BÊN B**

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 09 tháng 06 năm 2014 (ngày chín tháng sáu năm hai ngàn không trăm mười bốn), tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai đặt tại số 24, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Xuân Hòa, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Huỳnh Thị Liêm**, công chứng viên Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai.

Công chứng :

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Khu phố 3, Phường Xuân Hòa, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai nêu tại **Điều 1**, được giao kết giữa:

*** Bên chuyển nhượng - (Bên A):**

1. Ông **Vũ Quang Phúc**, sinh năm 1973, giấy chứng minh nhân dân số 271113821 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Bà **Hồ Thị Thùy Linh**, sinh năm 1977, giấy chứng minh nhân dân số 271285923 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

*** Bên nhận chuyển nhượng - (Bên B):**

1. Ông **Phan Văn Phong**, sinh năm 1965, giấy chứng minh nhân dân số 272030800 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

2. Bà **Vòng Lin An**, sinh năm 1976, giấy chứng minh nhân dân số 271228925 do công an tỉnh Đồng Nai cấp.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật: Các bên giao dịch cam kết tài sản giao dịch là đối tượng của hợp đồng này tại thời điểm công chứng là có thật và không yêu cầu công chứng viên đi xác minh.

- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên đã đọc và nghe tôi đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi.

Hợp đồng này được làm thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ 05 trang bao gồm trang lời chứng của công chứng viên), giao cho:

* Bên A: 1 (một) bản chính.

* Bên B : 2 (hai) bản chính.

* Lưu một bản chính tại Phòng Công chứng số 03 tỉnh Đồng Nai.

* Số công chứng : **977** Quyển số **01/2014** TP/CC - SCC/HĐGD.

Công chứng viên

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3

Huỳnh Thị Liêm

ĐÃ THU LỆ PHÍ

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☐ Chuyển khoản ☑

(Đánh dấu x vào ô tương ứng)

Mẫu số: C1-02/NS
Theo TT số 08/2013/TT-BTC
ngày 10/01/2013 của BTC

Mã hiệu: DON020114
Số CT: 0006372

Người nộp thuế: PHAN VĂN PHONG + VÕNG LÍN AN + VŨ QUANG PHÚC + HỒ THỊ THÚY LINH — Mã số thuế:

Địa chỉ: XUÂN HÒA — Huyện: LONG KHÁNH — Tỉnh, TP: ĐỒNG NAI

Người nộp thay — Mã số thuế

Địa chỉ: — Huyện — Tỉnh, TP:

Đề nghị NH(KBNN): KBNN Long Khánh - Đồng Nai — Trích TK số:

Nộp tiền mặt để chuyển cho KBNN: KBNN Long Khánh - Đồng Nai — Tỉnh, TP:

Để ghi thu NSNN vào TK: 7111

Cơ quan quản lý thu: Chi cục thuế huyện Long Khánh - Cục thuế Tỉnh Đồng Nai — Mã CQ Thu: 1054333

Số TB: — Số khung: — Số máy:

Tờ khai HQ /QĐ số: — ngày: — Loại hình XNK:

(hoặc) Bảng kê số: 03 — ngày: 04/09/2014

STT	Nội dung các khoản nộp NS	Mã NDKT (TM)	Mã chương	Kỳ thuế	Số tiền
1	Lệ phí trước bạ nhà đất	2801	857	09/2014	15 229 400
2	Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản	1006	757	09/2014	60 917 600
				Tổng cộng	76 147 000

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Bảy mươi sáu triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng./.

PHẦN KBNN GHI

Mã CQ Thu: 1054333 — Nợ TK: 1112

Mã ĐBHC: 26083 — Có TK: 7111

Mã Nguồn NSNN:

ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN
Ngày 04 tháng 09 năm 2014
Người nộp tiền

KHO BẠC NHÀ NƯỚC
Ngày 04 tháng 09 năm 2014
Thủ quỹ — Kế toán — Kế toán trưởng

Thái Dương Hồng Ân

Mẫu số: 01-1/TB-TNCN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 6/11/2013 của Bộ Tài chính)

CỤC THUẾ Đồng Nai
(CHI CỤC THUẾ) Long Khánh

Số: 2465 /TB-CT (CCT)

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

ngày 3 tháng 9 năm 2014

THÔNG BÁO
Nộp thuế thu nhập cá nhân

Kính gửi: Ông, Bà/Tổ chức: Vũ Quang Phúc + Hồ Thị Thùy Linh

Mã số thuế:

Địa chỉ: 280 đường Hùng Vương, KP3, phường Xuân Bình, TX Long Khánh, tỉnh Đ...

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 3639/VPĐK ngày 13 tháng 8 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông (bà): Vũ Quang Phúc + Hồ Thị Thùy Linh, cơ quan thuế tính thuế và thông báo số tiền thuế thu nhập cá nhân ông (bà) phải nộp như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thửa đất số: 51 Tờ bản đồ số: 2

Số nhà, đường phố:

Thôn, xóm:

Phường/xã: Xuân Hòa

Quận/huyện: Thị xã Long Khánh

Tỉnh/thành phố: Đồng Nai

2. Loại đất: Đất ở

3. Loại đường/khu vực: Đường Hùng Vương

4. Vị trí (1, 2, 3, 4...): Đất ở: 1 Đất NN:

5. Cấp nhà: Loại nhà:

6. Hạng nhà:

7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:

8. Diện tích nhà, đất tính thuế (m^2):

8.1. Đất: Đất ở: 281,80 m^2 Đất NN: m^2

8.2. Nhà (m^2 sàn nhà): 480 m^2

9. Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính thuế (đồng/m^2):

9.1. Đất: Đất ở: 7.000.000 đ/m^2 Đất NN: đ/m^2

9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới): 2.236.000 đ/m2 2.236.000

II. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị nhà, đất tính thuế thu nhập cá nhân: 3.045.880.000 đồng

1.1. Đất (8 x 9): 3.045.880.000

1.2. Nhà (7 x 8 x 9):

2. Số tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp: 3.045.880.000 x 2% = 60.917.600 đồng

(*Viết bằng chữ*: Sáu mươi triệu chín trăm mười bảy ngàn sáu trăm đồng)

Nộp theo chương 757 tiểu mục 1006

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Kho bạc NN thị xã Long Khánh / Ngân hàng NNPTNT thị xã Long Khánh

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Số thuế phải nộp
1			
2			
...			

3. Địa điểm nộp:.....

4. Thời hạn nộp tiền chậm nhất không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo thuế.

Quá thời hạn nêu trên nếu Ông/ Bà chưa nộp đủ số tiền thuế theo thông báo này vào Ngân sách Nhà nước thì Ông/ Bà phải chịu nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi một số điều của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nếu có vướng mắc, đề nghị Ông/ Bà liên hệ với cơ quan thuế..... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....để được hướng dẫn cụ thể.

Cơ quan thuế..... .....thông báo để Ông/ Bà được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN
...,ngày ... tháng .... năm ....
(Ký, ghi rõ họ tên)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

III. PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP TIỀN THUẾ (Cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuế so với ngày thông báo của cơ quan thuế: .....

2. Số tiền chậm nộp tiền thuế : ..... đồng

(Viết bằng chữ: .....)

..., ngày ..... tháng ..... năm .....
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ: Long Khánh

Số: 2465/TB-CCT

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

Mẫu số 01-LPTB
(ban hành kèm theo Thông tư số 250/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính)

Long Khánh ngày 3 tháng 9 năm 2014

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 3639 VPĐK ngày 13 tháng 8 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Khánh, hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lệ phí trước bạ, ...(tên cơ quan thuế) Long Khánh thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất lệ phí trước bạ như sau:

I. ĐỊNH DANH VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ:

1. Tên chủ tài sản: Phan Văn Phong + Võng Lin An
2. Mã số thuế (nếu có):
3. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB: 280 đường Hùng Vương, KP3, phường Xuân Bình, TX Long Khánh, tỉn
4. Đại lý thuế (nếu có):
5. Mã số thuế:
6. Địa chỉ:

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1. Thửa đất số: 51 Tờ bản đồ số: 2

Số nhà..... Đường phố..... Thôn (ấp, bản, phum, sóc) KP3
xã (phường) Xuân Hòa Huyện (TP) Long Khánh Tỉnh Đồng Nai
2. Loại đất Đất ở
3. Loại đường/khu vực: Đường Hùng Vương
4. Vị trí (1, 2, 3, 4...): Đất ở: 1 Đất NN:
5. Cấp nhà:..... Loại nhà:.....
6. Hạng nhà:.....
7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:.....
8. Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước bạ (m^2):.....
8.1. Đất: Đất ở: 281,8 m^2 Đất NN: m^2
8.2. Nhà (m^2 sàn nhà): 480 m^2
9. Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m^2):.....
9.1. Đất: Đất ở: 7.000.000 đ/ m^2 Đất NN: đ/ m^2
9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới): 2.236.000 đ/ m^2

III. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH:

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: 3.045.880.000 đồng
1.1. Đất (8.1 x 9.1): 1.972.600.000 đồng
2.2. Nhà (7 x 8.2 x 9.2): 1.073.280.000 đồng
2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng): 3.045.880.000 x 0,5% 15.229.400
(Viết bằng chữ: Mười lăm triệu hai trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm đồng)

Nộp theo chương 857 loại..... khoản ..... hạng..... mục..... tiểu mục 2801
Địa điểm nộp: Kho bạc NN thị xã Long Khánh / NHNN Long Khánh

3. Địa điểm nộp.....

4. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là ngày .....tháng .....năm .....

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải tra tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

5. Trường hợp không thu lệ phí trước bạ : Chủ tài sản thuộc diện không phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo văn bản quy phạm pháp luật áp dụng)

.....

.....

.....

.....

.....

6. Trường hợp miễn nộp lệ phí trước bạ: Chủ tài sản thuộc diện được miễn nộp lệ phí trước bạ theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo văn bản quy phạm pháp luật áp dụng)

.....

.....

.....

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với...*(Tên cơ quan thuế)*..... theo số điện thoại: ..... địa chỉ: .....

...*(Tên cơ quan thuế)*.....

thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO
NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ
...ngày ..... tháng ..... năm.....
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

II - PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ (dành cho cơ quan thu tiền):

1. Số ngày chậm nộp lệ phí trước bạ so với thông báo của cơ quan Thuế: .....

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng): .....

(Viết bằng chữ: .....

....., ngày ..... tháng ..... năm .....
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số.12

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Xuân Bình (nay là phường Long Khánh).....

Tên người được điều tra: .....Vũ Đình Thọ.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..7/11/2014.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....3.000.....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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: ...Danh sách cung cấp của Văn phòng đăng ký xã khảo sát, phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....17.....; thửa đất số: .....160.....; diện tích: .....151,1..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ....KP3, phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh).....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: ...đất ở.....

- 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: ....Đường Hùng Vương thảm đá dăm xanh.... đến giáp Quốc lộ 1A.....;

+ 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: ....lâu dài.....

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 8. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

- [1] Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- [2] Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay ngày...0..tháng...04..năm 2014, tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An, đặt tại số 46 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân An, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai. Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi tắt là bên A).

Ông : **ĐỖ XUÂN TUYNH**
Sinh năm : 1960
CMND số : 270539614 Nơi cấp: Công an Tỉnh Đồng Nai.
Bà : **NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG**
Sinh năm : 1965
CMND số : 270572466 Nơi cấp: Công an Tỉnh Đồng Nai.
Cùng thường trú : N18, Khu Phố 3, Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

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

Bà : **NGÔ THỊ HOA**
Sinh năm : 1957
CMND số : 270111272 Nơi cấp: Công an Tỉnh Đồng Nai.
Thường trú : N28, Khu Phố 3, Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận như sau:

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 số: AG 909587, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00138 do UBND Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/11/2006; Đã đăng ký thay đổi chủ quyền sử dụng đất tại mục IV, trang VI của giấy chứng nhận ngày 22/06/2009.

Hiện trạng cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 160
- Tờ bản đồ số: 17

- Địa chỉ thửa đất: Khu Phố 3, Phường Xuân Bình. Thị Xã Long Khánh. Tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 151.1 m^2 (một trăm năm mươi mốt phẩy một mét vuông).
- Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 151.1 m^2 + Sử dụng chung: không
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Ghi chú:

Ghi chú:

- Thửa đất được trích sao địa chính.
- Tổng diện tích thửa đất là: có 151.1 m2. Trong đó: 147 m2 nằm trong quy hoạch đất dân cư hiện hữu tự cải tạo; 4.1 m2 nằm trong quy hoạch lộ giới.

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: 1.060.000.000đ (một tỷ không trăm sáu mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam cho bên A một lần ngay sau khi hai bên ký tên vào hợp đồng này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều này 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 chuyển giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên B sau khi hợp đồng này được Công chứng viên Văn Phòng Công Chứng Xuân An công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

3. Quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên được chuyển cho bên B kể từ thời điểm bên B thực hiện xong các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

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. Thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bên A. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên.

1.4. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

- Thửa đất không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền thừa kế;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- Quyền sử dụng đất không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật.
- Quyền sử dụng đất không bị thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác.

1.5. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc;

1.6. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa 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 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này;

2.5. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch bên B cam kết chấp hành các quy định của Nhà nước.

3. Hai bên cùng cam kết:

3.1. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này;

3.2. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính chứng từ sử dụng đất nêu trên để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc thực hiện các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng nêu trên;

3.3. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này. Nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

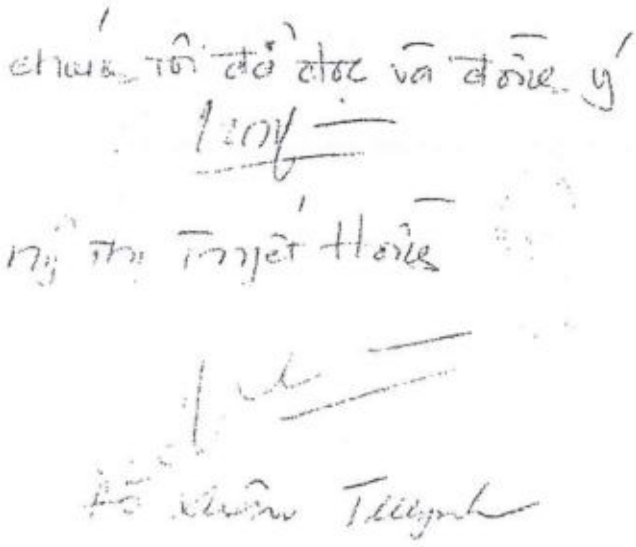
1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

2. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này được lập thành 03 bản chính có nội dung và hình thức như nhau ; lưu tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An 01 bản chính.

Bên A

Bên B



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày bảy, tháng một, năm hai ngàn không trăm mười bốn (07/01/2014)

Tại trụ sở Văn Phòng Công Chứng Xuân An - Tỉnh Đồng Nai, số 46 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân An, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.

Tôi : **LƯƠNG VĂN CHÍ**, Công Chứng Viên Văn Phòng Công Chứng Xuân An - Tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích: **151,1 m2** tọa lạc tại thửa đất số: **160**, tờ bản đồ số: **17**, địa chỉ thửa đất: **Khu Phố 3, Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai** trên đây được giao kết bởi :

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Gọi tắt là bên A)
Ông : **ĐỖ XUÂN TUYNH**
CMND số : 270539614
Bà : **NGUYỄN THỊ TUYẾT HỒNG**
CMND số : 270572466
BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Gọi tắt là Bên B)
Bà : **NGÔ THỊ HOA**
CMND số : 270111272

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng:

- Đối tượng của hợp đồng, giao dịch này là có thật;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng này trước sự có mặt của tôi.

Hợp đồng này gồm: 03 bản chính (mỗi bản (bao gồm cả lời chứng) gồm: 03 tờ, 05 trang) cấp cho:

- Bên chuyển nhượng (bên A) : 01 bản chính;
- Bên nhận chuyển nhượng (bên B) : 01 bản chính;
- Lưu tại Văn Phòng Công Chứng Xuân An -Tỉnh Đồng Nai 01 bản chính.

Số công chứng: .....49..... Quyển số: 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN

CÔNG CHỨNG VIÊN

LƯƠNG VĂN CHÍ

TRANG ĐÍNH CHÍNH BỔ SUNG

Đính chính tại **Điều 1, Trang 1** của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 39, Quyển số: 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 07/01/2014.

Cụm từ:

"Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 909587, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00138 do UBND Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/11/2006; Đã đăng ký thay đổi chủ quyền sử dụng đất tại mục IV, trang VI của giấy chứng nhận ngày 22/06/2009"

Thành cụm từ:

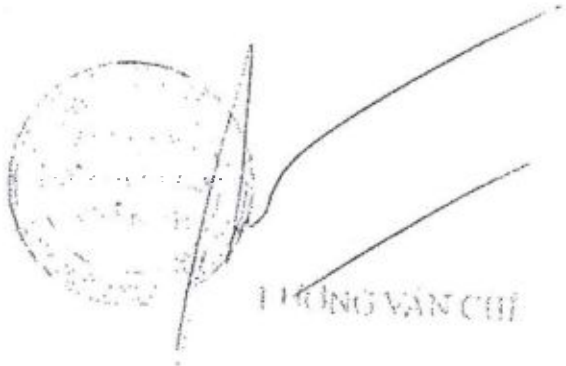
"Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 909587, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00138 do UBND Thị Xã Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/11/2006; Đã đăng ký thay đổi chủ quyền sử dụng đất tại mục VI, trang IV của giấy chứng nhận ngày 22/06/2009"

Sau khi lập Trang đính chính bổ sung thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 39, Quyển số: 01/2014/TP/CC-SCC/HĐCN ngày 07/01/2014 gồm: 04 tờ, 06 trang.

Các nội dung khác không thay đổi.

Long Khánh, ngày 09 tháng 01 năm 2014

CÔNG CHỨNG VIÊN



CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ Long Khánh

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

Mẫu số: **01-1/LPTB**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2010 của Bộ Tài chính)

Số: 232/TBCCT Long Khánh ngày 13 tháng 02 năm 2014

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 469VPĐK ngày 12 tháng 2 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Long Khánh hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lệ phí trước bạ, cơ quan thuế nhận 13/02/2014 thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất như sau:

I. ĐỊNH DANH VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ:

1.Tên chủ tài sản: Ngô Thị Hoa

2. Mã số thuế (nếu có):

3. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB: N28 khu phố 3, p. Xuân Bình, Long Khánh, Đồng Nai

4. Đại lý thuế (nếu có) : **5. Mã số thuế:**

6. Địa chỉ:

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1. Thửa đất số: 160 **Tờ bản đồ số:** 17

Số nhà Đường phố Thôn (ấp, bản, phum, sóc) xã (phường)

KP4 Xuân Bình

2. Loại đất Đất ở

3. Loại đường/khu vực: Đường Hùng Vương

4. Vị trí (1, 2, 3, 4...): Đất ở: 1 ☐ Đất NN:

5. Cấp nhà: **Loại nhà:**

6. Hạng nhà:

7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:

8. Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước bạ (m^2):

8.1. Đất: 151,1 m² Đất NN: m²

8.2. Nhà (m^2 sàn nhà): m²

9. Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m^2):

9.1. Đất: Đất ở: 7.000.000 đ/ m^2 Đất NN: đ/ m^2

9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới): đ/ m^2

III. LPTB DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH:

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: 1.057.700.000 đồng

1.1. Đất (8.1 x 9.1):

2.2. Nhà (7 x 8.2 x 9.2): 1.057.700.000 đồng

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng): 1.057.700.000 x 0,5% = 5.288.500

(Viết bằng chữ: Năm triệu, hai trăm tám mươi tám ngàn, năm trăm đồng chẵn)

Nộp theo chương loại khoản hạng mục tiểu mục

3. Địa điểm nộp: Kho bạc Long Khánh / Ngân hàng NN Long Khánh

3. Địa điểm nộp.....

4. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người nộp thuế nhận được thông báo này. Quá thời hạn nêu trên mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp bị phạt theo mức 0.05% số tiền chậm nộp /ngày.

5. Trường hợp không thu lệ phí trước bạ : Chủ tài sản thuộc diện không phải nộp LPTB theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo VBQPPL áp dụng)

.....

.....

.....

.....

.....

6. Trường hợp miễn nộp lệ phí trước bạ: Chủ tài sản thuộc diện được miễn nộp LPTB theo quy định tại (ghi rõ căn cứ theo VBQPPL áp dụng)

.....

.....

.....

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với ...(tên cơ quan thuế)... theo số điện thoại ..... địa chỉ: .....

(Cơ quan thuế)..... thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO
NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ
Ngày ..... tháng ..... năm 201 .....
Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
RA THÔNG BÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

II - PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ (dành cho cơ quan thu tiền):

1. Số ngày chậm nộp lệ phí trước bạ so với thông báo của cơ quan Thuế: .....

2. Số tiền phạt chậm nộp lệ phí trước bạ (đồng):.....

(Viết bằng chữ:

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ Long Khánh

THÔNG BÁO

Số: 232 /TB-CT (CCT)

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

Ngày 13 *tháng* 02 *năm* 2014

Mẫu số: **11-1/TB-TNCN**
(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2011/TT-BTC ngày 28/02/2011 của Bộ Tài chính)

THÔNG BÁO
Nộp thuế thu nhập cá nhân

Kính gửi: Ông/ Bà Đỗ Xuân Tuynh

Mã số thuế:

Địa chỉ: N28 khu phố 3, p. Xuân Bình, Long Khánh, Đồng Nai

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 469/VPĐK ngày 12 tháng 2 năm 2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông (bà) Đỗ Xuân Tuynh, cơ quan thuế tính thuế và thông báo số tiền thuế thu nhập cá nhân ông (bà) phải nộp như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thửa đất số: 160 Tờ bản đồ số: 17
   Số nhà, đường phố
   Thôn, xóm KP4
   Phường/xã: Xuân Bình
   Quận/huyện Thị xã Long Khánh
   Tỉnh/ thành phố Đồng Nai
2. Loại đất: Đất ở
3. Loại đường/khu vực: Đường Hùng Vương
4. Vị trí (1, 2, 3, 4...): Đất ở: 1 Đất NN:
5. Cấp nhà: Loại nhà:
6. Hạng nhà:
7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà:
8. Diện tích nhà, đất tính thuế (m^2):
   8.1. Đất: Đất ở: 151,1 m^2 Đất NN m^2
   8.2. Nhà (m^2 sàn nhà): m^2
9. Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính thuế (đồng/m^2):
   9.1. Đất: Đất ở: 7.000.000 đ/m^2 Đất NN đ/m^2
   9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới): đ/ m2

II. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị nhà, đất tính thuế thu nhập cá nhân: 1.060.000.000 đồng
   1.1. Đất (8 x 9): 1.060.000.000 (hợp đồng)
   1.2. Nhà (7 x 8 x 9):
2. Số tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp (đồng): 1.060.000.000 x 2% = 21.200.000

Viết bằng chữ: Hai mươi mốt triệu, hai trăm ngàn đồng chẵn

(Viết bằng chữ: .....)

Nộp theo chương 757 .....khoản.....tiểu mục 1006.....

3. Địa điểm nộp: Kho bạc NN thị xã Long Khánh / Ngân hàng NNPTNT thị xã Long Khánh .....

4. Thời hạn nộp tiền chậm nhất không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo thuế.

Quá thời hạn nêu trên nếu Ông/ Bà chưa nộp đủ số tiền thuế theo thông báo này vào NSNN thì Ông/ Bà phải chịu phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị Ông/ Bà liên hệ với cơ quan thuế Long Khánh ..... theo số điện thoại: 3781306 ..... địa chỉ: 148 đường CM18 .....để được hướng dẫn cụ thể

Cơ quan thuế L. Khánh .....thông báo để Ông/ Bà được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Ngày 12 tháng 02 năm 2014
(Ký, ghi rõ họ tên)

Đỗ Ngọc Thịnh

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHI CỤC THUẾ THỊ XÃ LONG KHÁNH

III. PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP TIỀN THUẾ (Cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuế so với ngày thông báo của cơ quan Thuế: .....

2. Số tiền phạt chậm nộp tiền thuế (đồng): .....

(Viết bằng chữ: .....)

Ngày ..... tháng ..... năm .....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ
TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH LONG KHÁNH
Số: 461/PC.VPĐK

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

Long khánh, ngày 10 tháng 02 năm 2014

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Kính gửi: Chi Cục Thuế thị xã Long Khánh

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

I-NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT:

Ông Đỗ Xuân Tuynh.

Chuyển nhượng bà Ngô Thị Hoa

Địa chỉ để gửi thông báo nộp tiền: N28, KP 3, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh.

II-THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẤT:

1.Về thửa đất:

1.1. Thửa đất số: 160 - Tờ bản đồ số: 17

1.2. Địa chỉ thửa đất: Khu phố 4, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

1.3. Loại đường/khu vực: mặt tiền đường Hùng Vương (đoạn từ Vòng Xoay đến giáp QL 1A)

1.4. Vị trí (1, 2, 3, 4, ...): vị trí một.

1.5. Loại đất: thổ cư

1.6. Mục đích sử dụng đất: thổ cư.

1.7. Thời hạn sử dụng đất:

a) Ổn định lâu dài:

b) Có thời hạn:

1.8. Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính (m^2): 151,1m^2.

a) Đất ở tại nông thôn:

- Trong hạn mức công nhận đất ở (nếu có):
- Trên hạn mức công nhận đất ở (nếu có):

b) Đất ở tại đô thị:

- Diện tích sử dụng riêng:
- Diện tích sử dụng chung:

1.9. Nguồn gốc sử dụng đất: Hồ sơ nộp hợp lệ năm 2014

Thửa đất số 160, tờ BĐ số 17, BĐĐC phường Xuân Bình do hộ ông Nguyễn Văn Hùng sử dụng đã được nhà nước công nhận QSDĐ tại giấy CN.QSDĐ số AG 909587 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 13/11/2006. Ông Đỗ Xuân Tuynh và bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 374, quyển số 01/2009 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng ĐKQSDĐ thị xã Long Khánh ký chỉnh lý trang VI giấy chứng nhận QSDĐ ngày 22/06/2009.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 39, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐCN do văn phòng Công chứng Xuân An, tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 07/01/2014 bà Ngô Thị Hoa được toàn quyền sử dụng.

bà Ngô Thị Hoa đăng ký QSDĐ theo quy định./.

1.10. Đối tượng thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất theo trường hợp:

a) 100% giá đất:

b) 50% giá đất:

c) 50% chênh lệch giữa giá 2 loại đất:

d) Chênh lệch giữa giá 2 loại đất:

2. Về nhà: không

2.1. Cấp nhà:

2.2. Diện tích sàn nhà (m^2 xây dựng):

2.3. Tầng (lầu) đối với nhà chung cư cao tầng)

2.4. Nguồn gốc nhà: Tự xây, mua, thừa kế, tặng, cho, nhà tình nghĩa:

2.5. Ngày, tháng, năm hoàn công hoặc mua, nhận thừa kế, tặng, cho:

III-NHỮNG GIẤY TỜ TRONG HỒ SƠ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, GỒM:

1. Đối tượng thuộc diện không phải nộp hoặc miễn, giảm: không

1.1. Đơn đề nghị của người sử dụng đất

1.2. Xác nhận của các cơ quan liên quan

1.3. Tài liệu khác có liên quan (giấy chứng nhận thương binh, giấy phép ưu đãi đầu tư,...):

2. Đối tượng phải bồi thường thiệt hại về đất: Không

2.1. Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về chi trả tiền bồi thường về đất

2.2. Chứng từ thanh toán tiền bồi thường

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận./.

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
GIÁM ĐỐC

Trần Tuấn Kiệt

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☑ Chuyển khoản ☐

(Đánh dấu x vào ô tương ứng)

Mẫu số: C1-02/NS
Theo TT số 08/2013/TT-BTC
ngày 10/01/2013 của BTC

Mã hiệu: DON020114
Số CT: 0001161

Người nộp thuế: NGÔ THỊ HOA + ĐỖ XUÂN TUYNH — Mã số thuế:

Địa chỉ: XUÂN BÌNH — Huyện: LONG KHÁNH — Tỉnh, TP: ĐỒNG NAI

Người nộp thay: — Mã số thuế:

Địa chỉ: — Huyện: — Tỉnh, TP:

Đề nghị NH(KBNN): KBNN Long Khánh - Đồng Nai — Trích TK số:

Nộp tiền mặt để chuyển cho KBNN: KBNN Long Khánh - Đồng Nai — Tỉnh, TP:

Để ghi thu NSNN vào TK: 7111

Cơ quan quản lý thu: Chi cục thuế huyện Long Khanh - Cục thue Tỉnh Dong Nai — Mã CQ Thu: 1054333

Số TB: — Số khung: — Số máy:

Tờ khai HQ /QĐ số: — ngày: — Loại hình XNK:

(hoặc) Bảng kê số: 23 — ngày: 13/02/2014

STT	Nội dung các khoản nộp NS	Mã NDKT (TM)	Mã chương	Kỳ thuế	Số tiền
1	Lệ phí trước bạ nhà đất	2801	857	02/2014	5 288 500
2	Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản	1006	757	02/2014	21 200 000
				Tổng cộng	26 488 500

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Hai mươi sáu triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm đồng./.

PHẦN KBNN GHI

Mã CQ Thu: 1054333 — Nợ TK: 1112

Mã ĐBHC: 26077 — Có TK: 7111

Mã Nguồn NSNN:

ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN
Ngày 13 tháng 02 năm 2014
Người nộp tiền

KHO BẠC NHÀ NƯỚC
Ngày 13 tháng 02 năm 2014
Thủ quỹ — Kế toán

Nguyễn Lê Hoàng Việt

Được in bởi chương trình thu thuế trực tiếp

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số.13

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Bảo Vinh.....

Tên người được điều tra: .....Trần Chiến Hữu.....

- Địa chỉ[1]: KP2, phường Xuân Bình.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..2017/2017.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....250.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: .....Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....9.....; thửa đất số: .....601.....; diện tích: ....118.6..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ..xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh (nay phường Bảo Vinh).....
- 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: ....đất ở.....
- 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: ...30.....m; cấp đường: ..Nhỏ.....; 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: ...lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 9. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Huyền

Hồ Thị Huyền

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 14

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Bảo Vinh.....

Tên người được điều tra: .....Nguyễn Văn Phước.....

- Địa chỉ[1]: P. Xuân Thanh, TP. Long Khánh; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27/5/2017....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...120.....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: ..... đồng/m^2

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

- Nguồn thông tin: ....Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....9.....; thửa đất số: .....290.....; diện tích: ....103.5..... m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: ...xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh (nay phường Bảo Vinh)...

- 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: ....đất ở.....

- 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: ....15.....m; cấp đường: ...Nhựa.....; 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: lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 9. tháng 1 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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

Hồ Thị Huyền

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

Phiếu số 15

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

Tên xã, phường: .....Bảo Vinh.....

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

- Địa chỉ[1]: p. Xuân Trung (p. Long Khánh)...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..11/1/2014.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....110.....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: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: .....Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....9.....; thửa đất số: .....369.....; diện tích: ....93,9..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ..xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh (xưa phường Bảo Vinh)..
- 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: ....đất ở.....
- 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: ..30.15....m; cấp đường: ....Nhựa.....; 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: ....lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

.....;

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

.....

....., ngày 9. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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

Hồ Thị Huyền

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số:

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Xuân Bình.....

Tên người được điều tra: .....Trần Xuông Khánh.....

- Địa chỉ[1]: .p. Xuân Bình. t. may. phường Long Bình. thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 25/05/2015....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: .....điều tra, khảo sát, phỏng vấn.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....5.....; thửa đất số: .....7.....; diện tích: ....239,4..... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ...KP1, phường Xuân Bình, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.).....
- 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: .....đất ở.....
- 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: ....Hùng Vương.....

.....;

+ 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: ..lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

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

- Loại tài sản: .....

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

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

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

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

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

..... ;

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

.....

....., ngày 9. tháng 1. năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Huyen

Hồ Thị Huyền

Ghi chú:

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

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3348 /QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 16 tháng 11 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT - BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 13/2006/QĐ - BXD ngày 19/4/2006 của Bộ Xây dựng về việc ban hành TCXDVN 361 : 2006 "Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế";

Căn cứ Quyết định số 3572/QĐ - UBND ngày 22/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 2717/QĐ - CT - UBT ngày 18/7/1998 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại và dân cư phía Bắc thị trấn Xuân Lộc, huyện Long Khánh (nay là thị xã Long Khánh);

Căn cứ Quyết định số 1924/QĐ-UBND ngày 13/7/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh do Trung tâm quy hoạch – Sở Xây dựng lập tháng 10/2009;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 282/TTr-SXD ngày 30/10/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh với nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô lập quy hoạch

a) Vị trí:

Số 02, Nguyễn Văn Trị, P. Thanh Bình, TP. Biên Hòa
TEL: (0613) 822501 - FAX: (0613) 823854 - 824934

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, ranh giới được xác định theo sơ đồ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính thửa đất số 2081/2009 tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Địa chính – Nhà đất thực hiện ngày 01/10/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai ký ngày 02/10/2009, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc : Giáp khu dân khu phố 1, phường Xuân Trung.
- Phía Nam : Giáp đường Hùng Vương.
- Phía Đông : Giáp khu nhà và trung tâm thương mại Intimex.
- Phía Tây : Giáp bến xe Long Khánh.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích : 42.230 m^2.
- Quy mô điểm kinh doanh : 520 điểm.
- Quy mô dân số : 500 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/500.

2. Tính chất, mục tiêu lập quy hoạch:

a) Tính chất:

Là Chợ truyền thống kết hợp Siêu thị và phố chợ thuộc khu Trung tâm thương mại và dân cư phía Bắc thị xã Long Khánh. Khu quy hoạch được lập theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

b) Mục tiêu nghiên cứu:

- Xây dựng Chợ truyền thống (520 điểm kinh doanh) kết hợp siêu thị và khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm đáp ứng nhu cầu về kinh doanh, dịch vụ, thương mại, nhà ở cho các đối tượng có nhu cầu và các đối tượng có nhu cầu trên địa bàn thị xã và những vùng lân cận.
- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, quy hoạch cảnh quan kiến trúc.
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất:

a) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quản lý xây dựng:

Thực hiện theo quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành và các quy phạm xây dựng có liên quan, một số chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Tiêu chuẩn điểm kinh doanh : 15 - 16 m^2/điểm.
- Tiêu chuẩn đất ở : 45 - 55 m^2/người.
- Đất cây xanh, mặt nước : 02 - 05 m^2/người.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 700 - 1.000 Kw/người.năm.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 100 - 120 lít/người.ngày.
- Tiêu chuẩn nước thải : 80% lượng nước cấp.
- Chỉ tiêu rác thải : 01 - 1,2 Kg/người/ngày.
- Mật độ xây dựng trung bình : 70 - 80%.
- Tầng cao trung bình : 01 - 03 tầng.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	**Giai đoạn I**	**33.894**	**80,26**
01	Đất công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48
	- Đất chợ - siêu thị	*12.132*	*28,73*
	- Đất khu kinh doanh ẩm thực	*382*	*0,90*
	- Đất tự sản tự tiêu	*350*	*0,83*
	- Đất cây xanh	*651*	*1,54*
	- Đất khu xử lý nước thải	*200*	*0,47*
	- Đất giao thông – sân bãi	*8.449*	*20,01*
02	Đất khu phố chợ	11.730	27,78
	- Đất khu phố chợ	*8.796*	*20,83*
	- Đất giao thông	*2.934*	*6,95*
B	**Giai đoạn 2**	**8.336**	**19,74**
01	Đất dự kiến phát triển chợ	6.189	14,66
	- Đất chợ	*4.598*	*10,89*
	- Đất giao thông – sân bãi	*1.591*	*3,77*
02	Đất dự kiến phát triển khu phố chợ	2.147	5,08
	- Đất khu phố chợ	*1.572*	*3,72*
	- Đất giao thông	*575*	*1,36*
	Tổng cộng (A+B)	**42.230**	**100,00**

4. Phân khu chức năng và thiết kế đô thị:

a) Phân khu chức năng:

Khu đất quy hoạch tiếp giáp với đường Hùng Vương về phía Nam, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất như sau:

- Khu chợ kết hợp Siêu thị được bố trí tại phía Đông Nam khu đất với tổng diện tích 28.353 m^2, trong đó đất Chợ - siêu thị giai đoạn 01 là 22.164 m^2 (gồm chợ - siêu thị, khu kinh doanh ẩm thực, tự sản tự tiêu, cây xanh, khu xử lý nước thải và giao thông – sân bãi) và đất dự kiến phát triển chợ giai đoạn 02 là 6.189 m^2 (gồm chợ dự kiến phát triển 4.598 m^2 và giao thông - sân bãi 1.591 m^2).

- Khu phố chợ (nhà liên kế phố) được bố trí tại phía Tây Bắc khu đất với diện tích 13.877 m^2, trong đó giai đoạn 01 là 11.730 m^2 (gồm đất giao thông 2.934 m^2, đất nhà liên kế phố 8.796 m^2 – bố trí được 107 lô, diện tích trung bình 72,2 m^2 – 100,2 m^2/lô) và giai đoạn 02 là 2.147 m^2 (gồm đất giao thông 575 m^2, đất nhà liên kế phố 1.572 m^2 – bố trí được 16 lô, diện tích trung bình 100m^2/lô).

b) Thiết kế đô thị:

Nghiên cứu hướng tổ chức không gian cảnh quan dựa trên mối tương quan tổng thể, đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy hoạch chung và các dự án kế cận, Chợ được tổ chức nhà lồng Chợ kết hợp siêu thị cao 03 tầng, các công trình phụ trợ; nhà ở tổ chức thành từng nhóm cao 03 tầng, dùng hệ thống giao thông bàn cờ kết hợp với các tuyến vành đai kết nối các nhóm ở với nhau. Khu quy hoạch được nghiên cứu tổ chức bố cục theo nguyên tắc cơ bản:

- Đảm bảo thuận lợi trong liên lạc giữa các khu chức năng với nhau trong nội khu, cũng như hợp lý trong mối liên hệ với khu vực.

- Chợ và các cụm nhà ở được bố trí theo từng lô đất, có hệ thống giao thông đối nội thuận tiện, tận dụng tối ưu được sự thông thoáng cho từng công trình.

- Quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, xen kẽ khu hoa viên cây xanh tạo cảnh quan, môi trường trong lành cho toàn khu quy hoạch.

*** Chỉ giới xây dựng:**

- Nhà lồng chợ kết hợp siêu thị: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đối với đường Hùng Vương tối thiểu 10m, các đường còn lại tối thiểu 07m.

- Nhà liên kế phố (Toàn bộ khu đất): Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (xem bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng - đường đỏ).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền - Thoát nước mưa:

- Giải pháp san nền cục bộ, dựa theo cốt địa hình tự nhiên và quy hoạch đảm bảo gắn kết thoát nước chung toàn khu vực.

- Tuân thủ theo cao độ san nền chung tại khu vực.

- Cao độ nền thiết kế cao nhất + 166,5m, thấp nhất + 162,5m.

- Lưu vực và hướng thoát: Nước mưa trong khu quy hoạch được thoát theo hướng Nam – Bắc, chảy ra suối Cải cách khu đất khoảng 500m về phía Bắc, hệ thống thoát nước mưa có độ dốc cống chủ yếu theo độ dốc đường.

b) Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Khu quy hoạch tiếp giáp với đường Hùng Vương về phía Nam. Đường Hùng Vương có lộ giới 35m, trong đó mặt đường chính 14m, dải phân cách 02m, mặt đường gom (phía chợ) 05m, vỉa hè hai bên 02 x 07m.

- Giao thông trong khu quy hoạch được tổ chức như sau:

+ Đường D4 (nằm ngoài ranh khu đất phía Đông Bắc), D1, D2 có lộ giới 17m, trong đó mặt đường 09m, vỉa hè 02 x 04m.

+ Đường D3 (nằm ngoài ranh khu đất phía Đông Bắc) có lộ giới 15m, trong đó mặt đường 07m, vỉa hè 02 x 04m.

+ Đường N2 (nằm ngoài ranh khu đất phía Tây Bắc), N3, N4 có lộ giới 20;5m, trong đó mặt đường 10,5m, vỉa hè 02 x 05m.

- Tất cả các hệ thống giao thông phải được gắn kết đồng bộ với dự án lân cận.

---

c) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Tổng lượng nước cấp: 250 m^3/ngày.

- Nguồn cấp: Được cấp từ nhà máy nước Long Khánh có đường ống chạy dọc theo đường Hùng Vương và đường N2

- Các tuyến ống trong khu quy hoạch được thiết kế tạo thành các mạng vòng khép kín, cung cấp an toàn cho khu quy hoạch.

- Bố trí mạng lưới ống cấp bảo đảm lượng cung cấp nước đầy đủ cho nhu cầu dùng nước hàng ngày và nhu cầu cứu hỏa của toàn khu khi cần thiết.

- Chủ đầu tư liên hệ với ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí gắn kết và các chỉ tiêu kỹ thuật.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lưu lượng nước thải: 98 m^3/ngày.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với nước mưa. Nước thải được thu bằng hệ thống cống kín đặt trên vỉa hè dọc theo đường giao thông thu nhận

nước thải. Các tuyến cống này xả vào các cống chính của khu vực, nhập chung vào hệ thống thoát nước mưa và dẫn nước về suối Cải cách khu đất khoảng 500m về phía Bắc.

- Nước thải vệ sinh trong từng công trình phải được xử lý qua bể tự hoại, đối với khu vực chợ kết hợp siêu thị phải được dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý trước khi thu gom về suối Cải.

- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo quy hoạch tại khu vực.

- Rác thải: ký hợp đồng với đơn vị Dịch vụ Môi trường đô thị, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng tại bãi xử lý chung theo quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện: Được cấp từ xuất tuyến 472 Hùng Vương thuộc trạm 110/22-2x40MVA Long Khánh hiện hữu chạy dọc theo đường Hùng Vương,

- Giải pháp cấp điện: Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm, đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành điện để thỏa thuận phương án bố trí, vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

f) Quy hoạch hệ thống thông tin - liên lạc:

- Tổng số máy thuê bao dự kiến: 389 máy.

- Nguồn: Được ghép nối vào mạng viễn thông hiện có tại khu vực.

- Các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Đầu tư xây dựng một hệ thống hố ga chờ, có khả năng kết nối một cách đồng bộ tránh việc phát sinh do thi công sau này.

- Chủ đầu tư sẽ liên hệ với ngành Bưu chính viễn thông để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

Điều 2. Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND thị xã Long Khánh, UBND phường Xuân Trung, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Căn cứ nội dung quy hoạch được duyệt, UBND thị xã Long Khánh chỉ đạo các Phòng, Ban chuyên môn chuyển các mốc giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, bàn giao cho UBND phường Xuân Trung quản lý xây dựng theo đúng hồ sơ đã được duyệt.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành, tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch.

4. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, phòng cháy chữa cháy, ... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng chung tại khu vực.

5. Chủ đầu tư hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Sở Xây dựng thỏa thuận trước khi trình UBND thị xã Long Khánh ký Quyết định ban hành, thời gian ban hành Quy định quản lý xây dựng là 15 ngày kể từ ngày Quyết định phê duyệt quy hoạch được ký.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Chủ tịch UBND thị xã Long Khánh, Chủ tịch UBND phường Xuân Trung, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Đinh Quốc Thái

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Thường trực Tỉnh Ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2694/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại thị xã Long Khánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 155/TTr-SXD ngày 21/8/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh với các nội dung sau:

1. Bố trí thêm tuyến đường giao thông nội bộ (lối thoát hiểm PCCC) tiếp giáp giữa các dãy nhà phố thuộc các lô A, B và lô D với chiều rộng 2m. Sau điều chỉnh các lô đất có chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Lô A diện tích 3.305 m²: Gồm 46 lô nhà liên kế diện tích trung bình mỗi lô 72,5 m² (5m x 14,5m), tầng cao xây dựng 4-5 tầng, mật độ xây dựng 90%.

+ Lô B diện tích 3.305 m²: Gồm 46 lô nhà liên kế diện tích trung bình mỗi lô 72,5 m² (5m x 14,5m), tầng cao xây dựng 4-5 tầng, mật độ xây dựng 90%.

+ Lô C diện tích 1.490 m²: Gồm 15 lô nhà liên kế diện tích trung bình mỗi lô 100 m² (5m x 20m), tầng cao xây dựng 4-5 tầng, mật độ xây dựng 85%.

+ Lô D diện tích 1.458 m²: Gồm 16 lô nhà liên kế diện tích trung bình mỗi lô 92,5 m² (5m x 18,5m), tầng cao xây dựng 4-5 tầng, mật độ xây dựng 85%.

2. Cập nhật lại diện tích đất dự kiến phát triển Chợ giai đoạn 2 theo thực tế (tăng 25m² so với quy hoạch được duyệt).

3. Cơ cấu sử dụng đất của dự án sau điều chỉnh thay đổi như sau:

Stt	Loại đất	Duyệt theo quyết định số 3348/QĐ-UBND		Điều chỉnh	
		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Giai đoạn I	33.894	80,26	33.894	80,26
I	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48
II	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78
1	Khu phố chợ	8.796	24,55	8.100	19,18
2	Giao thông nội bộ - lối thoát hiểm	2.934	3,23	3.630	8,60
B	Giai đoạn II	8.336	19,74	8.336	19,74
I	Dự kiến phát triển chợ	6.189	14,66	6.214	14,72
II	Dự kiến phát triển khu phố chợ	2.147	5,08	2.122	5,02
1	Khu phố chợ	1.572	3,72	1.458	3,45
2	Giao thông nội bộ (lối thoát hiểm)	575	1,36	665	1,57
	Tổng cộng	**42.230**	**100,00**	**42.230**	**100,00**

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh nêu trên vẫn giữ nguyên theo Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ nội dung điều chỉnh Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm phối hợp UBND thị xã Long Khánh công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội liên quan trên địa bàn, quản lý việc thực hiện xây dựng theo nội dung quy hoạch được điều chỉnh.

- Việc đầu tư xây dựng loại hình Nhà ở thuộc dự án thực hiện theo mẫu nhà và theo Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 62/2013/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của UBND tỉnh. Giao Sở Xây dựng rà soát các mẫu nhà phù hợp với nội dung và các chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch, phù hợp cảnh quan chung.

- Căn cứ theo mẫu nhà điều chỉnh Công ty TNHH Hồng Hà cập nhật và điều chỉnh nội dung Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt gửi UBND thị xã Long Khánh thẩm định ban hành quyết định điều chỉnh cho phù hợp.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương, Chủ tịch UBND thị xã Long Khánh, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Lãnh đạo các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN.

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

Phan Thị Mỹ Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2734/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 24 tháng 8 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 194/TTr-SXD ngày 02/8/2016 của Sở Xây dựng Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh với các nội dung sau:

Hủy bỏ tuyến đường giao thông nội bộ giữa hai dãy nhà liên kế đấu lưng nhau thuộc các khu đất A, B và D. Sau điều chỉnh các lô đất có chỉ tiêu như sau:

+ Lô A diện tích khoảng 3.305 m^2: Gồm 46 lô nhà liên kế, diện tích trung bình mỗi lô khoảng 80 m^2 (5m x 16m), tầng cao xây dựng 04 - 05 tầng, mật độ xây dựng 90%, bố trí khoảng lùi sau rộng 1,5m.

+ Lô B diện tích khoảng 3.305 m^2: Gồm 46 lô nhà liên kế, diện tích trung bình mỗi lô khoảng 80 m^2 (5m x 16m), tầng cao xây dựng 04 - 05 tầng, mật độ xây dựng 90%, bố trí khoảng lùi sau rộng 1,5m.

+ Lô C diện tích khoảng 1.490 m^2: Gồm 15 lô nhà liên kế, diện tích trung bình mỗi lô khoảng 100m^2 (5m x 20m), tầng cao xây dựng 04 - 05 tầng, mật độ xây dựng 85%.

+ Lô D diện tích khoảng 1.458 m^2: Gồm 16 lô nhà liên kế, diện tích trung bình mỗi lô khoảng 100m^2 (5m x 20m), tầng cao xây dựng 04 - 05 tầng, mật độ xây dựng 85%, bố trí khoảng lùi sau rộng 3m.

Với việc điều chỉnh cục bộ trên, tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất toàn khu có sự thay đổi sau:

Stt	Loại đất	Theo quy hoạch được duyệt		Điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	**Giai đoạn I**	33.894	80,26	33.894	80,26
I	Công trình chợ - siêu thị	22.164	52,48	22.164	52,48
II	Khu phố chợ	11.730	27,78	11.730	27,78
1	*Khu phố chợ*	*8.100*	*19,18*	*8.786*	*20,81*
2	*Giao thông nội bộ*	*3.630*	*8,60*	*2.944*	*6,97*
B	**Giai đoạn II**	8.336	19,74	8.336	19,74
I	Dự kiến phát triển chợ	6.214	14,72	6.214	14,72
II	Dự kiến phát triển khu phố chợ	2.122	5,02	2.122	5,02
1	*Khu phố chợ*	*1.458*	*3,45*	*1.576*	*3,73*
2	*Giao thông nội bộ*	*665*	*1,57*	*547*	*1,29*
	Tổng cộng	**42.230**	**100**	**42.230**	**100**

(Bản vẽ vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng thẩm định ngày 02/8/2016).

Điều 2. Sở Xây dựng, UBND thị xã Long Khánh có trách nhiệm theo dõi, cập nhật nội dung điều chỉnh nêu trên trong các giai đoạn triển khai quy hoạch tiếp theo của khu vực.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/01/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ kết hợp siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND thị xã Long Khánh, Chủ tịch UBND phường Xuân Trung, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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

Trần Văn Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3221/QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 11 tháng 9 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3356/TTr-SXD ngày 20/7/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh với các nội dung chính sau:

1. Điều chỉnh hoán đổi vị trí khu đất diện tích 1.490 m^2 có chức năng nhà ở phố chợ (lô C) với bãi xe của dự án.

2. Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tỷ lệ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt.

(Bản vẽ vị trí khu đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng thẩm định ngày 20/7/2018).

Điều 2. Đối với các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên, Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm cập nhật và làm rõ trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung các Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/01/2009, số 2694/QĐ-UBND ngày 29/8/2014, số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016, số 3257/QĐĐC-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND thị xã Long Khánh, Chủ tịch UBND phường Xuân Trung, Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

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



Võ Văn Chánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 754 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 281/TTr-SXD ngày 16/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh, tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh với các nội dung chính như sau:

1. Điều chỉnh các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại vị trí lô C theo hướng mở rộng chiều rộng của lô C về phía bãi xe của dự án, đảm bảo thống nhất số liệu diện tích thực tế trên bản vẽ so với số liệu tại quyết định phê duyệt quy hoạch. Nội dung điều chỉnh bản vẽ quy hoạch không làm thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

2. Điều chỉnh giảm số lô nhà của lô C từ 15 lô còn 14 lô.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Đối với các vấn đề liên quan phát sinh từ việc điều chỉnh nêu trên, Công ty TNHH Hồng Hà có trách nhiệm cập nhật và làm rõ trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì rà soát, xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do điều chỉnh quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các nội dung khác không liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch nêu trên vẫn tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 3348/QĐ-UBND ngày 16/01/2009, số 2694/QĐ-UBND ngày 29/8/2014, số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016, số 3257/QĐĐC-UBND ngày 07/10/2016, số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Chợ kết hợp Siêu thị và phố chợ Long Khánh tại phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Long Khánh, Chủ tịch UBND phường Xuân Trung, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Hồng Hà, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng (KTN);
- Lưu: VT, KTN (Sơn)

02-04

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Tiến Dũng

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ QSDĐ

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

Số: 62 /TB-HĐĐGQSDĐ

Biên Hoà, ngày 10 tháng 4 năm 2008

THÔNG BÁO HƯỚNG DẪN PHƯƠNG ÁN BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GẮN VỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN CHỢ, SIÊU THỊ LONG KHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

(Khu đất 31.133,2 m² tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh)

Căn cứ công văn số 4326/UBND-KT ngày 11/6/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất của UBND thị xã Long Khánh; Căn cứ Quyết định 4256/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 01/12/2007 về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng và đấu giá quyền sử dụng đất Chợ và Khu phố chợ thị xã Long Khánh tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh;

Căn cứ công văn số 2407/UBND-KT ngày 31/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh và công văn số 2408/UBND-KT ngày 31/3/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án chợ, khu phố chợ thị xã Long Khánh.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo và hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án Chợ, Siêu thị Long Khánh khu đất 31.133,2 m² tại phường Xuân Trung thị xã Long Khánh như sau:

1. Tài sản đấu giá

- Đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án Chợ, Siêu thị khu đất tại phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

2. Phạm vi áp dụng và mục đích sử dụng đất

- Đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) để giao đất có thu tiền sử dụng đất (Khu phố chợ) để thực hiện dự án Chợ, Siêu thị và khu phố chợ Long Khánh có tổng diện tích là: 31.133,2 m² tại đường Hùng Vương, phường Xuân Trung, thị xã Long Khánh, trong đó: Diện tích đất ở 10.575 m², đất thương mại - dịch vụ 8.055,2 m², đất giao thông nội bộ, công trình công cộng 12.503 m² (ranh giới, mốc giới được xác định theo hồ sơ kỹ thuật khu đất kèm theo) cho các đối tượng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng ***Chợ, Siêu thị và khu phố chợ*** theo phương án kiến trúc và dự án đầu tư xây dựng công trình Chợ, Siêu thị Long Khánh do Công ty Tư vấn Xây dựng Đồng Nai lập (đơn vị trúng tuyển cuộc thi tuyển chọn phương án kiến trúc công trình Chợ, Siêu thị Long Khánh đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại công văn số 8905/UBND-CNN ngày 05/11/2007 về việc chấp thuận kết quả thi tuyển phương án kiến trúc công trình Chợ và Siêu thị Long Khánh) và thực hiện đúng theo thiết kế kỹ thuật, dự án đầu tư do Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai lập và được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

Số 42 Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Quang Vinh, Thành Phố Biên Hoà
Điện thoại: 061.3840749 — Fax: 061.3840730

- *Mục đích sử dụng:* Đất phi nông nghiệp bao gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất giao thông nội bộ, công trình công cộng.

- *Hình thức:*

+ Đất ở: Giao đất có thu tiền sử dụng đất (Khu phố chợ)

+ Đất thương mại dịch vụ: Thuê đất, nộp tiền thuê đất hằng năm (khu vực Chợ và siêu thị)

+ Đất giao thông nội bộ và công trình công cộng: giao địa phương quản lý sau khi dự án hoàn thành đối với diện tích không đưa vào khai thác.

- *Thời hạn sử dụng đất:*

+ Đất ở: Giao đất lâu dài

+ Đất Thương mại - Dịch vụ: Thuê đất theo thời hạn của dự án.

3. Nguyên tắc đấu giá đất, thuê đất và phân bổ giá trị đầu tư.

- Đối với đất ở 10.575m^2 (khu phố chợ): Đấu giá QSDĐ và Nhà đầu tư được quyền khai thác kinh doanh toàn bộ theo quy định.

- Đối với đất giao thông nội bộ và công trình công cộng 12.503m^2: Sau khi hoàn thành công trình, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho chính quyền địa phương.

- Đối với đất thương mại dịch vụ 8.055,2 m^2 (chợ và siêu thị): Thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định hiện hành của Nhà nước. Nhà đầu tư được quyền khai thác kinh doanh khu vực siêu thị (tầng 2, 3 và 4), đối với khu vực chợ, sạp chợ (tầng trệt), nhà đầu tư giao lại cho UBND thị xã Long khánh theo giá không kinh doanh để UBND thị xã có kế hoạch bố trí các hộ kinh doanh trước đây được tái kinh doanh tại chợ sau khi dự án hoàn thành.

- Phương thức phân bổ giá trị đầu tư:

Sau khi nhà đầu tư hoàn thành dự án, UBND thị xã Long Khánh chịu trách nhiệm xác định tổng giá trị đầu tư cùng chủ dự án để phân bổ theo nguyên tắc :

+ Phần xây lắp khu chợ và siêu thị: Phân bổ khu vực chợ 35%; khu vực siêu thị phân bổ 65%.

+ Phần trang thiết bị khu chợ và siêu thị : Phân bổ cho chợ là 10%; siêu thị 90%.

+ Chi phí kiến thiết cơ bản khác và phí dự phòng được phân bổ theo tỷ lệ giá trị đầu tư cho từng khu vực của toàn bộ dự án.

4. Đối tượng và điều kiện đăng ký tham gia đấu giá

4.1 Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá: Các tổ chức kinh tế trong nước có đầy đủ tư cách pháp nhân, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Chợ, Siêu thị và khu phố chợ theo phương án kiến trúc, hồ sơ và thiết kế kỹ thuật - dự toán công trình chợ, siêu thị Long Khánh do Công ty Tư vấn Xây dựng Đồng Nai lập và phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính.

4.2 Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá: Các đối tượng quy định tại khoản 4.1, mục 4 nêu trên, được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích và xây dựng đúng thiết kế, đúng tiến độ sau khi trúng đấu giá.

- *Điều kiện về tài chính:* Để đảm bảo dự án thực hiện theo đúng tiến độ đối tượng tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện về tài chính như sau:

+ Vốn đăng ký kinh doanh phải được xác định trước ngày 01/4/2008 tương ứng ít nhất có đủ 30% so với giá khởi điểm khu đất.

+ Đảm bảo của ngân hàng: Xác nhận cho vay thực hiện dự án, trường hợp liên kết thì các đơn vị liên kết được ngân hàng bảo lãnh thực hiện mức cho vay khoảng 200 tỷ.

- *Điều kiện về kỹ thuật:* Giấy phép đăng ký kinh doanh

- Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có 2 doanh nghiệp trở lên thuộc một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong kinh doanh thì chỉ một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

- Phiên đấu giá được tiến hành khi có từ 2 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá.

5. Đăng ký tham gia

Các đối tượng có đủ điều kiện tại điểm 4 của thông báo hướng dẫn phương án đấu giá này, đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp những khoản tiền sau :

5.1 Tiền đặt cọc là **5%** theo giá khởi điểm của khu đất (nộp bằng: tiền mặt, chuyển khoản hoặc giấy bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng, giấy bảo lãnh của Ngân hàng phải có hiệu lực bảo lãnh từ 90 ngày trở lên). **Tiền đặt cọc này được hoàn trả lại trong các trường hợp sau:**

- Người không trúng đấu giá, được trả lại ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

- Người đã đăng ký tham gia nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký.

- Người trúng đấu giá bổ sung từ chối không nhận quyền sử dụng đất.

Không được nhận lại khoản tiền đặt cọc và phải nộp toàn bộ vào ngân sách Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Người đã đăng ký đấu giá nhưng không tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ 1, nhưng trả giá thấp hơn giá khởi điểm đã công bố.

- Người tham gia đấu giá từ vòng 2 trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá đã trả cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp.

- Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả.

- Người vi phạm những qui định của thông báo hướng dẫn phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án Chợ, Siêu thị Long Khánh này.

5.2 Phí đấu giá: 4.000.000 đồng/ 1 hồ sơ. Khoản phí này nộp khi đăng ký tham gia đấu giá được sử dụng cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không hoàn trả cho tổ chức đã đăng ký tham gia đấu giá khoản phí nêu trên.

6. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

6.1 Giá khởi điểm: 67.880.000.000 đồng

(Số tiền bằng chữ: sáu mươi bảy tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng chẵn)

6.2 Bước giá: Được tính bằng mức *0,2%* so với mức trả giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp để tính giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo.

7. Tổ chức đấu giá

7.1 Nội quy phiên đấu giá

- Người tham gia đấu giá phải mang theo giấy giới thiệu và giấy chứng minh nhân dân, biên lai thu tiền đặt cọc, giấy ủy quyền tham gia đấu giá hợp pháp nếu được ủy quyền.

- Một tổ chức chỉ được cử tối đa không quá 3 (ba) người vào tham dự phiên đấu giá, trong phiên đấu giá người cùng đơn vị được trao đổi nội bộ, không được trao đổi với đơn vị khác.

- Người tham dự đấu giá không được sử dụng điện thoại di động trong phòng đấu giá.

- Trong phiên đấu giá người tham gia đấu giá phải giữ trật tự chung và ngồi đúng vị trí qui định và chỉ được rời phòng đấu giá khi phiên đấu giá kết thúc.

7.2 Thủ tục mở phiên đấu giá

- Giới thiệu các thành viên hội đồng.

- Điểm danh, công bố các tổ chức có đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Người điều hành phiên đấu giá giới thiệu phương án, thể lệ và thông tin liên quan đến khu đất và dự án thực hiện đấu giá, giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá; phát phiếu đấu giá cho từng đối tượng tham gia đấu giá và làm các thủ tục cần thiết khác.

7.3 Hình thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp và tổ chức làm từng vòng liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Thời gian tham gia phát giá cho mỗi vòng không quá 5 (năm) phút (không tính thời gian phát phiếu).

- Người tham gia đấu giá được nhận phiếu đấu giá, ghi vào phiếu số tiền mình trả giá, ghi rõ họ và tên tổ chức và cá nhân đại diện tham gia đấu giá, bỏ phiếu đấu giá vào thùng phiếu

7.4 Trình tự đấu giá

- *Vòng đấu thứ 1:* Người điều hành nhắc lại giá khởi điểm của khu đất trước khi đấu giá, tổ chức đấu giá và công bố kết quả đấu giá của vòng thứ 1. Xác định số lượng người đủ điều kiện tiếp tục vào vòng đấu thứ 2.

- *Vòng đấu thứ 2* trở đi lấy mức giá cao nhất của vòng 1 cộng với bước giá để làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá thứ 2, công bố kết quả đấu giá của vòng

đấu thứ 2, đồng thời chọn tối đa không quá 5 người có giá trả cao nhất cho vòng đấu tiếp theo. Trường hợp có nhiều người trả đồng giá thì Hội đồng tổ chức bốc thăm để chọn đủ số lượng người vào vòng đấu thứ 3.

- *Từ vòng đấu thứ 3:* lấy mức giá cao nhất của trước đó cộng với bước giá để làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá tiếp theo, cho đến khi xác định được mức giá trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá.

a. Trường hợp vòng đấu tiếp theo (từ vòng 2 trở đi) nếu chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì Hội đồng đấu giá quyết định người đăng ký tham gia được trúng đấu giá theo giá khởi điểm của Hội đồng công bố (bao gồm cả bước giá). Trường hợp không có người tham gia đấu giá, Hội đồng xem xét công bố người có giá trả cao nhất của vòng đấu trước được trúng đấu giá. Nếu có từ 2 người trở lên trả cùng giá thì Hội đồng sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người trúng giá.

b. Trường hợp người tham gia đấu giá, không tham gia một vòng đấu giá thì xem như bỏ cuộc và mất quyền tham gia bỏ phiếu ở các vòng sau.

c. Trường hợp tất cả các đối tượng tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì Hội đồng tuyên bố cuộc đấu giá không thành (không hoàn lại tiền cọc cho khách hàng và được nộp toàn bộ vào ngân sách). Hội đồng sẽ xem xét tiến hành tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác do Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyết định.

d. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì người bỏ giá cao liền kề được Hội đồng đấu giá xem xét phê duyệt trúng giá bổ sung và chỉ được mua khi chênh lệch giữa hai mức giá của người trả giá cao nhất và người trả giá liền kề thấp hơn tiền đặt cọc (theo công văn số 14273/BTC-QLCS ngày 10/11/2005 của Bộ Tài chính về việc thực hiện bán đấu giá tài sản Nhà nước). Nếu người trúng giá bổ sung từ chối không nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng đấu giá ra văn bản hủy bỏ kết quả trúng đấu giá. Hội đồng sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

7.5 Nội dung biên bản của mỗi vòng đấu giá

- Kết thúc mỗi vòng đấu giá, người điều hành phiên đấu giá phải lập biên bản với các nội dung cơ bản như: thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, thành phần Hội đồng đấu giá, số người tham gia đấu giá, mức giá khởi điểm, mức giá bỏ cao nhất, mức giá bỏ thấp nhất, kết luận. Đối với vòng đấu giá cuối cùng phải ghi ngày bàn giao, ngày ký hợp đồng và nộp tiền sử dụng đất, ngày hoàn thiện hồ sơ đất, tên địa chỉ người trúng đấu giá.

8. <u>Phương thức thanh toán đối với người trúng đấu giá</u>

- Khi phiên đấu giá kết thúc người trúng đấu giá có trách nhiệm phải nộp đủ:

+ **Đợt 1**: Nộp đủ 10% giá trúng đấu giá (trong đó đã tính 5% giá khởi điểm mà người trúng đấu giá đã nộp) của khu đất vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai trong vòng ***03 ngày*** làm việc kể từ ngày trúng đấu giá.

+ Đợt 2: Trong vòng *15 ngày* tiếp theo sau đợt 1, người trúng đấu giá phải nộp 40% giá trúng đấu giá của khu đất vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai

+ Đợt 3: Trong vòng *15 ngày* tiếp theo sau đợt 2, người trúng đấu giá phải nộp 50% giá trúng đấu giá của khu đất vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh Đồng Nai

- Hội đồng cung cấp các giấy tờ liên quan để người trúng đấu giá nộp lệ phí trước bạ theo quy định (không chịu thuế GTGT).

9. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

9.1 Trách nhiệm của người trúng đấu giá

Thực hiện Nguyên tắc đấu giá đất, thuê đất và phân bổ đầu tư xây dựng đúng theo mục 3 và nộp tiền sử dụng đất theo qui định tại mục 8 của thông báo hướng dẫn phương án này. Trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện và vi phạm điều khoản thanh toán theo phân kỳ đã được quy định nêu trên thì người trúng đấu giá phải chịu nộp phạt 0,05%/ngày (1,5%/tháng) tính trên số tiền chậm thanh toán, nếu chậm nộp quá 30 ngày so với phân kỳ quy định của phương án này thì Hội đồng ra văn bản huỷ kết quả trúng đấu giá và không hoàn lại tiền cọc của người trúng đấu giá, số tiền này được nộp vào Ngân sách nhà nước và được tiến hành đấu giá lại tại thời điểm khác.

- Nộp lệ phí trước bạ theo qui định.

- Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày được giao đất, người trúng đấu giá phải tiến hành triển khai thực hiện dự án, thời gian hoàn thành việc xây dựng Chợ, Siêu thị tối đa không quá 2,5 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng, Khu phố chợ và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, thời gian hoàn thành tối đa không quá 3 năm kể từ ngày bàn giao mặt bằng. Trường hợp người trúng đấu giá không tiến hành thực hiện dự án theo đúng quy định, cam kết sẽ bị thu hồi đất và chỉ được hoàn trả lại 50% số tiền mà người trúng đấu giá đã nộp và đầu tư vào dự án. Đồng thời phải cam kết thực hiện dự án và trong thời gian thực hiện không được sang nhượng dự án dưới bất cứ hình thức nào.

- Được quyền khai thác kinh doanh khi dự án hoàn thành (trừ sạp chợ).

+ Trong vòng 07 ngày sau khi được Hội đồng bàn giao đất phải hoàn trả tiền về tư vấn khảo sát, lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán thi công.

- Thực hiện theo phương án bố trí, sắp xếp cho các hộ kinh doanh trước đây được tái kinh doanh tại Chợ, Siêu thị sau khi xây dựng xong dự án theo giá không kinh doanh do UBND thị xã qui định. Đối với các hộ kinh doanh được tái kinh doanh tại chợ, thực hiện nộp tiền thuê đất hàng năm theo các qui định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, môi trường quản lý quy hoạch đầu tư và xây dựng theo quy hoạch chi tiết dự án được phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu việc xây dựng không theo đúng quy hoạch hoặc sai mục đích sử dụng đất, người trúng đấu giá buộc phải tháo dỡ

phần vi phạm và tiến hành xây dựng lại theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đăng ký quyền sử dụng đất sau khi được giao đất.

9.2 Quyền lợi

- Được Nhà nước giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo qui định.

- Được UBND thị xã cung cấp đầy đủ các hồ sơ về tư vấn khảo sát, lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công - dự toán.

10. Trách nhiệm của Hội đồng đấu giá

- Tổ chức, thực hiện điều hành phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của thông báo hướng dẫn phương án đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện dự án Chợ, Siêu thị Long Khánh này

- Căn cứ biên bản đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả đấu giá hoặc bãi bỏ kết quả đấu giá (nếu phát hiện có vi phạm phương án đấu giá)

- Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND tỉnh Đồng Nai và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền đợt 2 của người trúng đấu giá. Trong vòng 3 ngày làm việc Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với UBND thị xã Long Khánh để tổ chức bàn giao mốc đất tại thực địa cho người trúng đấu giá; Sau khi người trúng đấu giá nộp lệ phí trước bạ Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập thủ tục, hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

11. Xử lý vi phạm

Nếu thành viên Hội đồng đấu giá được giao thực hiện đấu giá và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá cố ý làm trái với quy định của phương án đấu giá này, hoặc có hành vi cố ý làm sai lệch cuộc đấu giá, gây thiệt hại cho nhà nước thì tuỳ mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

12. Các nội dung vần thiết khi tham gia đấu giá

- Thời gian bán và nhận hồ sơ đăng ký từ ngày 14/4/2008 đến ngày 28/4/2008 (trong giờ hành chính)

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải theo mẫu qui định của Hội đồng, người tham gia đăng ký phải ghi đầy đủ các thông tin cần thiết theo mẫu đăng ký.

- Nhận hồ sơ đăng ký: tại văn phòng Trung tâm Phát triển quỹ đất (Trong giờ hành chính)

- Khi nộp hồ sơ đăng ký khách hàng phải kèm chứng minh nhân dân bản photo của người đại diện tham gia đấu giá, hồ sơ đăng ký kinh doanh và giấy đăng ký thuế, hồ sơ liên kết vốn, đơn vị tài trợ, đảm bảo của Ngân hàng cho vay thực hiện dự án...

- Thời gian xét hồ sơ đăng ký tham giá đấu giá và công bố người đủ điều kiện đấu giá: Trước 07 ngày làm việc so với ngày tổ chức đấu giá,

- Thời hạn nộp tiền đặt cọc: Từ ngày 14, 15, 16/5/2008 (trong giờ hành chính). Nộp vào tài khoản số: **670.10.000115494** của Trung tâm Phát triển quỹ đất tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh Đồng Nai.

- Ngày tổ chức đấu giá: Vào lúc 08 giờ 00 ngày 20/5/2008 tại Trung tâm Phát triển quỹ đất, số 42 Cách mạng tháng 8 - Biên Hòa - Đồng Nai

Trên đây là thông báo hướng dẫn phương án đấu giá và một số quy định của Hội đồng đấu giá, cần lưu ý khách hàng khi tham gia đấu giá để cuộc đấu giá hoàn thành tốt.

TM. HỘI ĐỒNG ĐẤU GIÁ QSDĐ
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Thành viên HĐĐG;
- BGĐ TT;
- Các phòng nghiệp vụ;
- Lưu VT – KHTH.

GIÁM ĐỐC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
Nguyễn Hữu Thăm

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:8405 /UBND-KTNS	*Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026*

V/v xử lý vướng mắc liên quan đến dự án chợ, khu phố chợ tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi:
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Thuế thành phố Đồng Nai.

Ngày 26/4/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 4032/UBND-KTNS về việc thực hiện định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

Sau khi xem xét ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 7635/SNNMT ngày 10/8/2026 về việc rà soát xử lý định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu phố chợ phường Long Khánh *(văn bản điện tử gửi kèm theo)*; Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến như sau:

1. Đính chính diện tích chợ và trung tâm thương mại nêu tại điểm 1 Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh từ diện tích **8.786m^2** thuê đất trả tiền hàng năm **thành** diện tích **8.561m^2** thuê đất trả tiền hàng năm theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản nêu trên.

2. Đối với giá đất truy thu tiền thuê đất phần diện tích chợ và trung tâm thương mại trước ngày 01/7/2014: Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan thực hiện chuyển thông tin cho Thuế thành phố Đồng Nai, làm cơ sở để truy thu tiền thuê đất theo quy định.

3. Đối với việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất hàng năm từ ngày 01/7/2014 trở về sau và tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng: Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương phối hợp với đơn vị tư vấn xác định giá đất (Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường) nghiên cứu ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; có văn bản báo cáo, giải trình và hoàn chỉnh chứng thư định giá, hồ sơ liên quan để trình Hội đồng thẩm định theo quy định.

Địa chỉ: Số 02 Nguyễn Văn Trị, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai
Điện thoại: (0251) 3822501 - Fax: (0251) 3823854 - 3824934

4. Đối với cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát quy định pháp luật liên quan, chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai thành phố thực hiện việc cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất (thửa đất) không bị ảnh hưởng khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Lưu: VT, KTNS.

D:\Hai_2026\giathutien

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Anh

Ký bởi: Chi cục Quản lý đất đai
Email: ccqldd-stnmt@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Sở Tài nguyên và Môi trường
Ngày ký: 10-05-2023 11:19:51 +07:00

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CHI CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Số: 244 /CCQLĐĐ-HCTH
V/v thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh).

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 05 năm 2023

Kính gửi: Phòng Kế hoạch - Tài chính.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4032/UBND-KTNS ngày 26/4/2023 về việc thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với dự án chợ, khu chợ thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh). Theo đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể của dự án theo quy định. Chi cục Quản lý Đất đai chuyển thông tin, đề nghị Phòng Kế hoạch – Tài chính thực hiện thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể như sau:

1. Đối với phần diện tích chợ và trung tâm thương mại:

- Diện tích: 8.786,0 m^2

- Thời điểm định giá: ngày 01/7/2014;

- Mục đích: Đất thương mại dịch vụ;

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Đối với tiền sử dụng đất phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết:

Phòng Kế hoạch tài chính thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tại thời điểm được UBND tỉnh chấp thuận cho điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) giữa quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 so với quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016 và Quyết định số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 theo đúng quy định tại khoản 7, điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ.

Chi cục Quản lý Đất đai gửi kèm theo Quyết định số 754/QĐ-UBND ngày 12/3/2020; Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 24/8/2016; Quyết định

Số 236, đường Phan Trung, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại: 0251.825738 - 0251.823197; fax: 061.827364; E-mail:tnmtdongnai@vnn.vn

số 3221/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh (bản phôtô), đề nghị Phòng Kế hoạch -Tài chính thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ông Nguyễn Ngọc Thường- PGĐS (bc);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ (3b).

D/Diep/2023/ChoLongKhanh

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
CHI CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI

Lưu Thị Mai Hương

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 4791 / 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 9940/STNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 11 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 5294
Ngày: 12/12/2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 9940/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ 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 226/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01-03 năm) bằng tiền VNĐ của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh BĐS. Đơn vị tính %				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	18.3	18.0	15.3	15.0	16.7
2013	15.0	14.5	13.3	13.0	13.9

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	13.7	11.5	11.0	11.8	12.0
2013	10.4	8.3	7.3	7.5	8.4

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TH

KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948 NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Ngọc Trúc

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
Số: 748 /TB-CNĐNA-TH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày 12 tháng 04 năm 2024

/ Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi
:iệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh
Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 14248
Ngày: 23-14-120-24

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2799/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ 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 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn(từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của lại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.9	12.2	12.2	11.0	12.1
2015	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2016	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2017	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2018	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2019	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2020	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2021	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2022	11.0	11.2	11.6	13.7	11.9
2023	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
2024	14.0				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN Đồng Nai

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.9	7.4	7.0	6.3	7.1
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.1	6.8	6.8	6.8	6.6
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.0	6.4	6.8	6.8	6.5
2019	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9
2020	6.8	6.7	6.0	5.8	6.3
2021	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	7.1	6.0
2023	7.3	7.0	6.0	5.3	6.4
2024	4.9				

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trân trọng báo cáo./.

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100111948-033 - C.T.C.P - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐỒNG NAI - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Thị Thanh Thúy

Nơi nhận:
- Như đề gửi

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH KCN BIÊN HÒA

Số: 969 / TB-CNBH-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 9940/SNNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 11 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 19 / 12 / 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 9940/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 của quý I, II, III, IV năm 2012 và năm 2013 phục vụ định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01-03 năm) bằng tiền VNĐ của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh BĐS. Đơn vị tính %				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	18.3	18.0	15.3	15.0	16.7
2013	15.0	14.5	13.3	13.0	13.9

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	13.7	11.5	11.0	11.8	12.0
2013	10.4	8.3	7.3	7.5	8.4

Trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:
- Như đề gửi
- Lưu VT, TCTH

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100111948-020 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: 213 /TB-CNBH-TH

Cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi
iệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh
Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ

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

Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 13882
Ngày 19/4/2024

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai

Thực hiện công văn số 2799/STNMT-ĐĐ v/v hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất iền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa kính báo cáo các nội dung theo yêu cầu như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất cho vay	Lãi suất cho vay trung hạn(từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của lại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.9	12.2	12.2	11.0	12.1
2015	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2016	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2017	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2018	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2019	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2020	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2021	11.0	11.0	11.0	11.0	11.0
2022	11.0	11.2	11.6	13.7	11.9
2023	14.0	14.0	14.0	14.0	14.0
2024	14.0				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng VietinBank - CN KCN Biên Hòa

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính%				
Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.9	7.4	7.0	6.3	7.1
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.1	6.8	6.8	6.8	6.6
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2018	6.0	6.4	6.8	6.8	6.5
2019	6.8	6.8	6.9	6.9	6.9
2020	6.8	6.7	6.0	5.8	6.3
2021	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6
2022	5.6	5.6	5.6	7.1	6.0
2023	7.3	7.0	6.0	5.3	6.4
2024	4.9				

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 - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Thảo

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VN
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 254/CV-CNNTR-TCTH
V/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024

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

Nhơn Trạch, ngày 04 tháng 4 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 14658
Ngày: 05/04/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai v/v Gửi danh sách TCTD phối hợp thực hiện cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Căn cứ Công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai v/v Hỗ trợ cung cấp lãi suất cho 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 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

Căn cứ tình hình lãi suất cho vay và huy động vốn (VNĐ) tại Chi nhánh Nhơn Trạch.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch xin thông báo tới Quý cơ quan lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm (VNĐ) theo yêu cầu tại VB 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn:

Lãi suất cho vay	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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)				
Năm	Qúi I	Qúi II	Qúi III	Qúi IV	Cả năm
2014	12.90	12.20	12.20	11.00	12.08
2015	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2016	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2017	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2018	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2019	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2020	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2021	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
2022	11.00	11.25	12.00	14.00	12.06
2023	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
2024	14.00				

Đây là các mức sàn lãi suất cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản kính gửi đến Qúy cơ quan để tham khảo. Việc áp dụng lãi suất cho vay cụ thể đối khách hàng

của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch sẽ phụ thuộc vào các yếu tố như: Uy tín khách hàng, khả năng tài chính, tài sản bảo đảm … và các chương trình tín dụng của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam trong từng thời kỳ.

2. **Lãi suất tiền gửi tiết kiệm:**

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Đơn vị tính %)				
Năm	Qúi I	Qúi II	Qúi III	Qúi IV	Cả năm
2014	7.90	7.40	7.00	6.30	7.15
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.10	6.80	6.80	6.80	6.63
2017	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
2018	6.00	6.40	6.80	6.80	6.50
2019	6.80	6.80	6.90	6.90	6.85
2020	6.80	6.70	6.00	5.80	6.33
2021	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
2022	5.60	5.60	5.60	7.10	5.98
2023	7.30	7.00	6.00	5.30	6.40
2024	4.90				

Trên đây là Công văn phúc đáp văn bản 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Đồng Nai

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhơn Trạch trân trọng thông báo đến Qúy cơ quan được biết./.

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Phạm Thị Như Lanh

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu TCTH.*

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 09 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 12 / 12 / 2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN THÔNG THƯỜNG KHDN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN TỪ NĂM 2012 - 2013

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

ăn cứ công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025, Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (BIDV) - chi nhánh lai báo cáo thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) 2012 đến 2013 thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân đối ch hàng cá nhân và doanh nghiệp từ năm 2012 đến 2013 tại chi nhánh như sau:

suất cho vay trung hạn bình quân thông thường KHDN (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2012 đến 2013 thực r án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

LSCV / m	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 %/năm				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	18.00	14.83	13.00	12.50	12.50
2013	11.50	11.50	11.00	11.00	11.00

suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân đối với khách hàng cá nhân và doanh nghiệp từ năm 2012 đến 2013:

LSTGTK / m	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VNĐ kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân và doanh nghiệp. Đơn vị tính %/năm				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2012	13.00	11.00	12.00	10.25	10.25
2013	10.13	8.42	8.00	8.10	8.10

Giám đốc

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Đức Toàn

ý nhận:
như trên;
ưu: KHTC

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 17 tháng 01 năm 2025

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số 4842
Ngày 22/01/2025

BẢNG THỐNG KÊ LÃI SUẤT CHO VAY TRUNG HẠN BÌNH QUÂN VÀ LÃI SUẤT TIỀN GỬI TIẾT KIỆM 12 THÁNG BÌNH QUÂN TỪ NĂM 2014 - 2024

(theo công văn 378/STNMT-ĐĐ ngày 13/01/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường v/v cung cấp lãi vay trung hạn và LSTG 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)

Kính gửi: Sở Tài Nguyên 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 2024 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 2024 tại chi nhánh như sau:

1. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân (kỳ hạn 01 năm đến 03 năm) từ năm 2014 đến 2024 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
2014	11.77	11.20	11.20	10.90	10.90
2015	10.30	10.30	10.30	10.30	10.30
2016	10.40	10.60	10.60	10.60	10.60
2017	11.10	11.10	11.10	11.10	11.10
2018	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60
2019	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60
2020	10.60	10.60	10.43	10.15	10.15
2021	9.50	9.50	9.50	9.55	9.55
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

2. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân từ năm 2014 đến 2024:

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
2014	7.94	7.74	7.42	7.13	7.13
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.25	6.49	6.52	6.54	6.54
2017	6.80	6.78	6.79	6.79	6.79
2018	6.77	6.68	6.70	6.73	6.73
2019	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
2020	6.80	6.71	6.50	6.30	6.30
2021	5.60	5.60	5.58	5.56	5.56
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

Trân trọng báo cáo./.

KT.GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100150619-043-C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Văn Thanh

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI

Số: 494/BIDV.ĐĐN - QLRR
(V/v cung cấp thông tin)

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

Đồng Nai, ngày 3 tháng 05 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 15569
Ngày: 07/5/2024

Kính gửi: UBND thành phố Biên Hòa- Ban Quản lý dự án
Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt
Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín

Phúc đáp đề nghị của quý Đơn vị về việc hỗ trợ cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ đánh giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 của Chính phủ.

Sau khi nhận văn bản của Quý cơ quan, Ngân hàng BIDV chi nhánh Đông Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Đông Đồng Nai: *Chi nhánh không phát sinh*

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Đông Đồng Nai:

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	Quý 2	Quý 3	Quý 4
2014	7.76%	7.73%	7.57%	6.89%
2015	6.50%	5.96%	5.82%	5.74%
2016	5.94%	6.03%	6.17%	6.34%
2017	6.50%	6.61%	6.66%	6.66%
2018	6.65%	6.61%	6.56%	6.56%
2019	6.87%	6.87%	6.78%	6.86%
2020	6.86%	6.79%	6.64%	6.40%
2021	6.04%	5.71%	5.56%	5.49%
2022	5.47%	5.46%	5.49%	5.78%
2023	6.50%	6.98%	7.24%	6.97%
2024	6.05%	5.50%		

Trân trọng!

Nơi nhận: (bản)
- Như trên;
- Lưu VT, QLRR (VPĐT)

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100150619-005-C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI
LONG THÀNH - T. ĐỒNG NAI

Lê Minh Tiến

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Số: 2414/BIDV.NĐN-QLRR
"V/v cung cấp thông tin"

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số
Ngày 12/12/2025

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

Căn cứ:
- Công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03-12-2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

1- Lãi suất cho 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 năm 2012 và năm 2013: BIDV – Chi nhánh Nam Đồng Nai không phát sinh.

2- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Quý I, Quý II, Quý III, Quý IV năm 2012 và năm 2013: không có dữ liệu để cung cấp.

Trên đây là toàn bộ các nội dung liên quan đến đề nghị cung cấp lãi suất cho 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 I, Quý II, Quý III, Quý IV năm 2012 và năm 2013 phục vụ định giá đất cụ thể của Quý đơn vị tại công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03-12-2025.

Trân trọng./.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

HOÀNG ANH

Nơi nhận (03b):
1- Như kính gửi;
2- Lưu: VT, P QLRR.

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

Ngân Hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Chi nhánh Nam Đồng Nai

Bảng 1: Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường của doanh nghiệp (kỳ hạn 01-03 năm)

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (kỳ hạn 01-03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	Không phát sinh			
2013	Không phát sinh			

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 I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	Không có dữ liệu			
2013	Không có dữ liệu			

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Số: 55 /BIDV.NĐN-QLRR

"V/v cung cấp thông tin, tài liệu"

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 4246
Ngày: 09/4/2024

Kính gửi: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ:

- Công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng nhà nước - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.
- Công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

1- Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- Từ năm 2014 đến năm 2018: BIDV – Chi nhánh Nam Đồng Nai không phát sinh.
- Từ năm 2019 đến năm 2024 theo phụ lục (đính kèm).

2- Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục (đính kèm).

Trên đây là toàn bộ các nội dung liên quan đến đề nghị phối hợp cung cấp thông tin của Qúy đơn vị tại công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024.

Trân trọng.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
M.S.C.N: 0100150619-117-C.T.C.P * TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI *

HOÀNG ANH

Nơi nhận (03b):
1-Như kính gửi;
2-Giám đốc (mail để b/c);
3-Lưu: VT, P QLRR.

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên 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 BIDV - Chi nhánh Nam Đồng Nai

Đơn vị tính: %

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014					Không phát sinh
2015					Không phát sinh
2016					Không phát sinh
2017					Không phát sinh
2018					Không phát sinh
2019	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2020	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2021	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2022	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2023	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2024	9.5	9.5			9.50

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của BIDV - Chi nhánh Nam Đồng Nai

Đơn vị tính: %

Lãi suất tiền 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				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	6.4	6.4	6.4	6.4	6.40
2015	6	6	6	6	6.00
2016	6.1	6.8	6.5	6.8	6.55
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2018	6.8	6.6	6.6	6.8	6.70
2019	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2020	6	6	5.7	5.7	5.85
2021	5.6	5.6	5.5	5.5	5.55
2022	6.4	6.8	6.8	6	6.50
2023	7.2	6.3	5.8	5.1	6.10
2024	4.7	4.7			4.70

BIDV NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI

Số: 35 /BIDV.NĐN-QLRR
"V/v cung cấp thông tin, tài liệu"

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 1246
Ngày: 09/4/2024

Kính gửi: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ:

- Công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng nhà nước - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.
- Công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

1- Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- Từ năm 2014 đến năm 2018: BIDV – Chi nhánh Nam Đồng Nai không phát sinh.
- Từ năm 2019 đến năm 2024 theo phụ lục (đính kèm).

2- Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục (đính kèm).

Trên đây là toàn bộ các nội dung liên quan đến đề nghị phối hợp cung cấp thông tin của Qúy đơn vị tại công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024.

Trân trọng.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100150619 - 117 - C.T.C.P
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

HOÀNG ANH

Nơi nhận (03b):
1- Như kính gửi;
2- Giám đốc (mail để b/c);
3- Lưu: VT, P QLRR.

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên 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 BIDV - Chi nhánh Nam Đồng Nai

Đơn vị tính: %

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014					Không phát sinh
2015					Không phát sinh
2016					Không phát sinh
2017					Không phát sinh
2018					Không phát sinh
2019	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2020	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2021	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2022	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2023	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2024	9.5	9.5			9.50

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của BIDV - Chi nhánh Nam Đồng Nai

Đơn vị tính: %

Lãi suất tiền 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				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	6.4	6.4	6.4	6.4	6.40
2015	6	6	6	6	6.00
2016	6.1	6.8	6.5	6.8	6.55
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2018	6.8	6.6	6.6	6.8	6.70
2019	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2020	6	6	5.7	5.7	5.85
2021	5.6	5.6	5.5	5.5	5.55
2022	6.4	6.8	6.8	6	6.50
2023	7.2	6.3	5.8	5.1	6.10
2024	4.7	4.7			4.70

NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BIÊN HOÀ

Số: 154/BIDV.BHO-QLNB

"V/v cung cấp thông tin, tài liệu"

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

Đồng Nai, ngày 09 tháng 04 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 14826
Ngày: 16/4/2024

Kính gửi: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

Căn cứ:

- Công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng nhà nước - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.
- Công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai V/v phối hợp cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà cung cấp thông tin như sau:

1- Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- Từ năm 2014 đến năm 2018: BIDV – Chi nhánh Biên Hoà không phát sinh.
- Từ năm 2019 đến năm 2024 theo phụ lục (đính kèm).

2- Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng bình quân theo phụ lục (đính kèm).

Trên đây là toàn bộ các nội dung liên quan đến đề nghị phối hợp cung cấp thông tin của Quý đơn vị tại công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024.

Trân trọng.

Nơi nhận (03b):
1-Như kính gửi;
2-Lưu: VT, P.QLNB.

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100150619 - C.T.C.P - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH BIÊN HÒA - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

VŨ ĐỨC QUANG

M.S.C.N: 0100150619 - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH BIÊN HÒA - TP. BIÊN HÒA

Antt2/P.QLNB

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên 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 BIDV - Chi nhánh Biên Hoà

Đơn vị tính: %

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014					Không phát sinh
2015					Không phát sinh
2016					Không phát sinh
2017					Không phát sinh
2018					Không phát sinh
2019	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2020	9.5	9.5	9.5	9.5	9.50
2021	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8
2022	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8
2023	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8
2024	9.8	9.8			9.8

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Theo CV số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của BIDV - Chi nhánh Biên Hoà

Đơn vị tính: %

Lãi suất tiền 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				
	Quý I	Qúy II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	Không phát sinh	Không phátsinh	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh
2015	6	6	6	6	6.00
2016	6.1	6.8	6.5	6.8	6.55
2017	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2018	6.8	6.6	6.6	6.8	6.70
2019	6.8	6.8	6.8	6.8	6.80
2020	6	6	5.7	5.7	5.85
2021	5.6	5.6	5.5	5.5	5.55
2022	6.4	6.8	6.8	6	6.50
2023	7.2	6.3	5.8	5.1	6.10
2024	4.7	4.7			4.70



NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BIÊN HOÀ

Số: 1095/CV-BIDV.BHO

"V/v thực hiện cung cấp lãi suất theo công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025"

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐẾN Số:
Ngày 16/12/2025

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

Phúc đáp Công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025 v/v cung cấp lãi suất 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 I, II, III, IV năm 2012 và năm 2013 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Ngân hàng BIDV Chi nhánh Biên Hoà báo cáo các nội dung trong công văn như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn

Năm	**Lãi suất cho vay trung hạn bình quân thông thường (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %**
	Quý I, II, III, IV
2012- 2013	Không có dữ liệu

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 I, II, III, IV
2012-2013	Không có dữ liệu

Trân trọng./.

Nơi nhận (02b):
1-Như kính gửi;
2-Lưu: VT, P.QLNB.

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH BIÊN HÒA

VŨ ĐỨC QUANG

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI
Số: 653 /VCB.ĐON-KT
V/v phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD

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

Biên Hòa, ngày 9 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số 27342
Ngày 13/8/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 7025/*STNMT-ĐĐ* ngày 01/08/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc đề nghị hỗ trợ 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 lại thông tin mức lãi suất cho vay trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam từ năm 2015 đến quý I/2024 (thay thế văn bản số 257/VCB.ĐON-KT ngày 17/04/2024) và Quý II/2024 để Quý Cơ quan tham khảo như sau:

Năm	Quý	Lãi suất tiết kiệm	Lãi suất cho vay
2015	I	6,0%	9,2%
	II	6,0%	9,2%
	III	6,0%	9,2%
	IV	6,0%	9,2%
2016	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2017	I	6,5%	9,7%
	II	6,5%	9,7%
	III	6,5%	9,7%
	IV	6,5%	9,7%
2018	I	6,4%	9,6%
	II	6,4%	9,6%
	III	6,6%	9,8%
	IV	6,8%	10,0%
2019	I	6,8%	10,0%
	II	6,8%	10,0%
	III	6,8%	10,0%
	IV	6,8%	10,0%
2020	I	6,6%	9,8%
	II	6,5%	9,7%

	III	6,0%	9,2%
	IV	5,6%	8,8%
2021	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	5,5%	8,7%
	IV	5,5%	8,7%
2022	I	5,5%	8,7%
	II	5,5%	8,7%
	III	6,4%	9,6%
	IV	7,4%	10,6%
2023	I	7,2%	10,4%
	II	6,3%	9,5%
	III	5,5%	8,7%
	IV	4,8%	8,0%
2024	I	4,8%	8,0%
	II	4,6%	7,8%

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.

Trân trọng.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thị Thanh Thủy

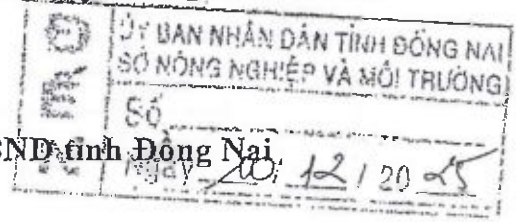
Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT- KTNB.

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 790/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 12 năm 2025



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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VCB CN Đồng Nai) nhận được công văn số 9940/SoNNMT– ĐĐ ngày 03/12/2025 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



Đỗ Thị Thanh Thủy

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KT-KTNB

Mẫu số 01

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	13,00%	10,00%	10,00%	10,00%
2013	9,50%	8,00%	7,50%	7,50%

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm.

Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	16,20%	13,20%	13,20%	13,20%
2013	12,70%	11,20%	10,70%	10,70%

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN

(Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên 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 Biên Hòa

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 1423
Ngày 22/4/2024

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa không cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa

Lãi suất TG TK / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,75	7,27	6,92	6,50	7,11
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
2016	6,06	6,50	6,50	6,50	6,39
2017	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
2018	6,45	6,40	6,45	6,69	6,50
2019	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
2020	6,78	6,51	6,22	5,88	6,35
2021	5,53	5,50	5,50	5,50	5,51
2022	5,50	5,50	5,54	7,11	5,91
2023	7,34	7,08	6,13	5,26	6,45
2024	4,71	4,70			4,71

NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VN - CN BIÊN HÒA
TUQ GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN

M.S.C.N: 0100112437-061 - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH BIÊN HÒA - C.T.C.P - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Ngô Thị Tuyết Mai

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN

(Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên 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 Biên Hòa

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 1423
Ngày 22/4/2024

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa không cho vay thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thuong Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa

Lãi suất TG TK / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,75	7,27	6,92	6,50	7,11
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
2016	6,06	6,50	6,50	6,50	6,39
2017	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
2018	6,45	6,40	6,45	6,69	6,50
2019	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
2020	6,78	6,51	6,22	5,88	6,35
2021	5,53	5,50	5,50	5,50	5,51
2022	5,50	5,50	5,54	7,11	5,91
2023	7,34	7,08	6,13	5,26	6,45
2024	4,71	4,70			4,71

NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VN - CN BIÊN HÒA
TUQ GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG KẾ TOÁN

M.S.C.N: 0100112437-061 - NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH BIÊN HÒA - C.T.C.P - TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Ngô Thị Tuyết Mai

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Số: 101 /BC-NHT-KT
V/v Điều chỉnh CV số 142/BC-NHT-KT ngày 02/05/2024 về thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất.

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

Nhơn Trạch, ngày 03 tháng 06 năm 2024

ĐẾN Số: 2[illegible]201 Ngày 05/6/2024 SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG

Kính gửi: NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM - TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG - TỈNH ĐỒNG NAI

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank) nhận được công văn số 309/ĐNA-TH ngày 27/03/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh Đồng Nai và công văn số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/04/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường 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.

Vietcombank - Chi nhánh Nhơn Trạch đã gửi công văn phúc đáp số 142/BC-NHT-KT ngày 02/05/2024 về nội dung cung cấp thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm cho Quý Đơn vị. Nay Vietcombank - Chi nhánh Nhơn Trạch thông báo điều chỉnh về thông tin lãi vay trung hạn, lãi suất tiền gửi tiết kiệm của công văn số 142/BC-NHT-KT ngày 02/05/2024 theo phụ lục đính kèm.

Bảng 1: Thông tin Lãi suất cho vay trung hạn bình quân VNĐ giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch).

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiết kiệm bình quân VNĐ 12 tháng giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch).

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

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH NHƠN TRẠCH

Trần Tiến Chương

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02 tháng 04 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Bảng 1: Thông tin Lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch) cung cấp theo Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân cung cấp theo Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	10.7	10.2	9.7	9.2	10.0
2015	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2
2016	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7
2017	9.7	9.7	9.7	9.7	9.7
2018	9.6	9.6	9.8	10.0	9.8
2019	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
2020	9.8	9.7	9.2	8.8	9.4
2021	8.7	8.7	8.7	8.7	8.7
2022	8.7	8.7	9.6	10.6	9.4
2023	10.4	9.5	8.7	8.0	9.2
2024	7.9	7.8			7.9

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân VNĐ 12 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (Vietcombank Nhơn Trạch) cung cấp theo Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm / Năm	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.5	7.0	6.5	6.0	6.8
2015	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
2016	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
2017	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5
2018	6.4	6.4	6.6	6.8	6.6
2019	6.8	6.8	6.8	6.8	6.8
2020	6.6	6.5	6.0	5.6	6.2
2021	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
2022	5.5	5.5	6.4	7.4	6.2
2023	7.2	6.3	5.5	4.8	6.0
2024	4.7	4.6			4.7

Ghi chú:

- Lãi suất được làm tròn tới 01 chữ số thập phân.

- Lãi suất cho vay áp dụng với từng khách hàng cụ 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.

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH LONG THÀNH
Số: 157/CV-LTH-KT
V/v Cung cấp thông tin theo yêu cầu

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

Long Thành, ngày 12 tháng 04 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số 13366
Ngày 15/4/2024

Kính gửi: UBND Tỉnh Đồng Nai
Sở Tài Nguyên Và Môi Trường

Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Long Thành (Vietcombank) nhận được văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02 tháng 04 năm 2024 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường(Quý đơn vị), theo đó Quý đơn vị yêu cầu Vietcombank cung cấp thông tin liên quan đến lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm, sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, Vietcombank đã thực hiện cung cấp thông tin theo yêu cầu của Quý Đơn vị như sau:

LS cho vay Năm	LS cho vay trung hạn dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Qúy I	Qúy II	Qúy III	Qúy IV	Cả Năm
2023		10.25	9.22	7.85	
2024	7.4	7.1			

LSTGTK Năm	LS TG TK cá nhân bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VN kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Qúy I	Qúy II	Qúy III	Qúy IV	Cả Năm
2023		7	6.3	4.97	
2024	4.7	4.6			

LSTGTK Năm	LS TG TK tổ chức bình quân của loại tiền gửi bằng tiền VN kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Qúy I	Qúy II	Qúy III	Qúy IV	Cả Năm
2023		5.85	5.2	4.47	
2024	4.2	4.1			

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.

KT. GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu: HCNSNQ*

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

(Ngân hàng: TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Long Thành)

(Theo Công văn số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Đồng Nai)

ĐẾN | ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày 23/12/2025

Bảng 1 : Thông tin lãi suất cho vay trung hạn.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam của doanh nghiệp đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.
	Quý I, II,III,IV
2012&2013	Không phát sinh

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, II,III,IV
2012&2013	Không phát sinh

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 19 Tháng 12 Năm 2025

Lập bảng

PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.T.C.N: 0100112437 - NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH LONG THÀNH - T.C.P. - TỈNH ĐỒNG NAI

Thái Hoàng Hùng

CCTT/826

NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI
Số: 597 /VCB-ĐĐN
V/v cung cấp thông tin

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: .....
Ngày ..... / ..... / 20 .....

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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (VCB Đông Đồng Nai) nhận được Công văn số 6207/SoNNMT-ĐĐ ngày 10/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm Quý I năm 2014 đến Quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Sau khi xem xét nội dung văn bản yêu cầu và căn cứ các quy định liên quan của pháp luật hiện hành, VCB Đông Đồng Nai đã thực hiện rà soát và cung cấp các thông tin tài liệu như sau:

1. Bảng thông tin lãi suất cho vay trung hạn bình quân

Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	11,05	11,05	11,00	10,50	10,90
2015	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2016	10,05	10,10	10,10	10,10	10,10
2017	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
2018	10,10	10,10	10,20	10,30	10,20
2019	10,30	10,40	10,40	10,40	10,40
2020	10,30	10,10	10,10	10,03	10,10
2021	10,00	9,50	9,50	9,50	9,60
2022	9,50	10,20	10,20	10,90	10,20
2023	11,00	11,10	10,80	9,40	10,50
2024	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
2025	9,30	9,30	9,30		

2. Bảng thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %.

Năm	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,30	7,15	6,75	6,10	6,83
2015	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
2016	6,30	6,50	6,50	6,50	6,45
2017	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
2018	6,40	6,40	6,55	6,70	6,51
2019	6,70	6,50	6,50	6,50	6,55
2020	6,40	6,10	5,30	4,90	5,68
2021	4,65	4,60	4,60	4,60	4,61
2022	4,60	4,60	4,95	6,20	5,09
2023	6,00	5,60	5,00	4,55	5,29
2024	4,40	4,35	4,35	4,35	4,36
2025	4,35	4,35	4,35		

Vietcombank Chi nhánh Đông Đồng Nai đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND Tỉnh Đồng Nai tiếp nhận, lưu trữ, bảo mật, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nếu cần thêm thông tin vui lòng liên hệ:

- Vietcombank Đông Đồng Nai: Mai Thị Minh Phụng – Phòng Kế Toán. SĐT: 02513.646151 (số máy lẻ: 314), DĐ: 0328010131.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *Lưu HCNS, KTGSTT*

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI

Trần Thành Nam

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Số: 746 /NHNo.ĐN-PC

V/v cung cấp lãi suất
theo Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ

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

Biên Hòa, ngày 12 tháng 4 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 13859
Ngày: 15/4/2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên 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 Văn bản số 1760/QĐ-NHNo-PC ngày 10/9/2020 của Tổng Giám đốc Agribank ban hành Quy trình cung cấp thông tin trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam;

Căn cứ Văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai v/v hỗ trợ 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 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính Phủ;

Căn cứ Văn bản ngày 12/4/2024 của Phòng Kế hoạch và Quản lý rủi ro Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai cung cấp lãi suất 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

	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				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2015	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2016	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2017	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2018	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2019	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2020	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50
2021	12.50	10.50	10.50	9.50	10.80
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				

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân

	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng VNĐ bình quân				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7.50	7.30	7.00	6.30	7.00
2015	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2016	6.00	6.50	6.50	6.60	6.50
2017	6.80	6.60	6.60	6.60	6.60
2018	6.60	6.60	6.80	7.50	7.00
2019	7.50	7.50	7.30	7.30	7.40
2020	7.10	7.00	6.00	5.80	6.50
2021	5.80	5.80	5.70	5.70	5.70
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				

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, PC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TỈNH ĐỒNG NAI

Trần Thị Hải Hà

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Số: 2456 /NHNo.ĐN-PC

V/v Báo cáo cung cấp thông tin theo Văn bản số 9940/SoNNMT-DD

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

Đồng Nai, ngày 15 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐẾN Số
Ngày 18 / 12 / 2025

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 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 I, II, III, IV năm 2012 và 2013 phục vụ định giá đất cụ thể.

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
2012	18.50	17.00	15.00	14.00	16.00
2013	13.00	12.50	12.50	12.50	12.50

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
2012	12.50	11.00	11.00	11.00	11.50
2013	10.00	9.00	8.00	8.00	8.50

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

Đặng Xuân Nhật

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

Biên Hòa, ngày 05 tháng 8 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 26823
Ngày: 07/8/2024

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo Văn bản số 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Sở tài nguyên và môi trường)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Agribank Bắc Đồng Nai.

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	12,5	12,5	12,5	12	12
2015	12,5	12,5	12,5	12	12
2016	12,5	12,5	12,5	12	12
2017	10,5	10,5	12	12	12
2018	12	12	12	12	12
2019	12,5	12	12	12	12
2020	12	12	12	12	12
2021	12	12	12	12	12
2022	12	12	12	12	12
2023	13	12	11	11	11
2024	9,5	9,0			

Bảng 2: Thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %

Lãi suất tiền gửi TK / Năm	Lãi suất tiên gửi tiết kiệm bình quân loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %				
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
2014	7,5	7,3	7,0	6,3	7,0
2015	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
2016	6,0	6,5	6,5	6,6	6,4
2017	6,8	6,6	6,6	6,6	6,6
2018	6,6	6,6	6,8	7,5	6,9
2019	7,5	7,5	7,3	7,3	7,4
2020	7,1	7,0	6,0	5,8	6,5

2021	5,8	5,8	5,7	5,7	5,7
2022	5,7	5,6	6,4	6,4	6,0
2023	7,4	6,3	5,5	5,0	6,1
2024	4,7	4,2			

LẬP BẢNG

Đoàn Duy Vũ

KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Hoài An

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0100688174-039-C.T.T.N.H.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Bá Thành

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH BẮC ĐỒNG NAI

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

Đồng Nai, ngày 10 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: ...
Ngày: 12/12/2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN

(Kèm theo Văn bản số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Sở nông nghiệp và môi trường)

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn của Agribank Bắc Đồng Nai.

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 I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	19,0	16,5	16,0	12,0
2013	13,0	13,0	13,0	13,0

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 kỳ hạn 12 tháng. Đơn vị tính %			
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
2012	13,0	9,0	9,0	8,0
2013	7,5	7,0	7,0	7,0

LẬP BẢNG	KIỂM SOÁT	GIÁM ĐỐC
Trần Công Du	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

pd+1

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 737/NHNo.NĐN-KHQLRR
V/v Cung cấp thông tin mức lãi suất cho vay trung hạn và mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng

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

Long Thành, ngày 15 tháng 4 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG
Số: 12639
Ngày: 18/4/2024

Kính gửi:
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín;
- Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

Căn cứ văn bản số 2799/STNMT-ĐĐ ngày 02/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 609/2024/CV-VLAND ngày 05/4/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt về việc yêu cầu cung cấp thông tin về lãi suất;

Căn cứ văn bản số 51/CV-TTA.TĐG ngày 05/4/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất cho vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai cung cấp thông tin cho Quý cơ quan được biết về 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 và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai như sau:

Bảng 1: Thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay 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**
2014	CN chưa thành lập				
2015					
2016					
2017					
2018	CN chưa thành lập		9.00	9.10	9.05
2019	9.10	9.20	9.30	9.40	9.25

Lãi suất cho vay / Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay 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
2020	9.50	9.40	9.30	9.20	9.35
2021	9.20	9.20	8.40	8.50	8.83
2022	9.10	9.10	9.10	9.40	9.18
2023	10.50	10.10	10.00	9.70	10.08
2024	9.30				

Bảng 2: Thông tin Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

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	Cả năm
2014	CN chưa thành lập				
2015					
2016					
2017					
2018	CN chưa thành lập		6.60	6.70	6.65
2019	6.70	6.80	6.80	6.80	6.78
2020	6.80	6.70	6.50	6.20	6.55
2021	5.90	5.70	5.60	5.50	5.68
2022	5.50	5.50	5.50	6.10	5.65
2023	6.60	7.00	7.00	6.40	6.75
2024	5.60				

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- NHNN tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VT, KHQLRR.

GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0100686174-597-C.T.T.N.H.H. NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI - H. LONG THÀNH - T. ĐỒNG NAI

Vũ Đức Khoan

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
Số: 2530./NHNo.NĐN-KHQLRR

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

Long Thành, ngày 10 tháng 12 năm 2025

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: [illegible]
Ngày 12/12/2025

BẢNG TỔNG HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN LÃI SUẤT

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

Căn cứ văn bản số 9940/SoNNMT-ĐĐ ngày 03/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ các văn bản quy định lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi tiết kiệm hiện hành của Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Agribank Chi Nhánh Nam Đồng Nai xin phúc đáp về việc cung cấp thông tin lãi suất Quý I, II, III, IV năm 2012 và năm 2013 như sau:

Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai được thành lập và đi vào hoạt động sau thời gian Quý I, II, III, IV năm 2012 và năm 2013. Do đó, Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai không có số liệu về lãi suất cho vay và lãi suất gửi tiết kiệm trong khoảng thời gian này để cung cấp theo mẫu biểu đính kèm.

Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai sẽ cung cấp đầy đủ thông tin lãi suất từ thời điểm Chi nhánh được chính thức đi vào hoạt động từ 01/07/2018 đến nay nếu được yêu cầu.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VT, KHQLRR.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.D.D.K.D: 0100686174-597-C.T.N.H
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH NAM ĐỒNG NAI
T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Đình Quang

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 4 – 2012)

ISO 9001:2008

HÀ NỘI - NĂM 2012

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 4 – 2012)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2012

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

I. Căn cứ:

- Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định 70/2011/NĐ-CP ngày 22/08/2011 của Chính phủ về việc quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động;
- Thông tư 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;
- Văn bản số 1599/BXD-VP ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng;
- Hợp đồng xây dựng chỉ số giá quý 4 năm 2012 của Sở xây dựng Đồng Nai với Viện khoa học kinh tế xây dựng số 01/2011/HĐTV ngày 14/12/2011;
- Thông báo giá vật liệu xây dựng của Đồng Nai; Các tài liệu khảo sát về giá vật liệu xây dựng tại Đồng Nai;
- Các tài liệu khác có liên quan;

II. Thuyết minh chung:

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian. Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số gía xây dựng này được tính theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng (công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật) và bao gồm các loại chỉ số sau:
   - Chỉ số giá xây dựng công trình;
   - Chỉ số giá phần xây dựng;
   - Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình;
   - Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Các từ ngữ trong Tập chỉ số giá xây dựng này được hiểu như sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá phần xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

- Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

3. Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng 1 đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Các chỉ số giá xây dựng công trình này chưa xét đến sự biến động của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và bảo vệ môi trường (nếu có), chi phí thuê tư vấn nước ngoài (nếu có), chi phí rà phá bom mìn và vật nổ, lãi vay trong thời gian xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh).

Khi sử dụng các chỉ số giá xây dựng công trình làm cơ sở để xác định tổng mức đầu tư thì cần căn cứ vào tính chất, đặc điểm và yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí này cho phù hợp.

Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại các Bảng 2, đã tính đến sự biến động của chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công xây dựng) và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng (chi phí trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính

trước, thuế giá trị gia tăng).

Trường hợp những công trình có xử lý nền móng đặc biệt, hoặc có kết cấu đặc biệt thì khi vận dụng chỉ số giá phần xây dựng vào việc tính toán cần có sự điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại các Bảng 3 đã tính đến sự biến động chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng và chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp.

Chỉ số giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu tại Bảng 4 phản ánh mức biến động giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân của Quí 3 năm 2012 so với giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân năm 2011 .

4. Các chỉ số giá xây dựng của Quí 4 năm 2012 đã được tính toán, điều chỉnh chi phí nhân công về mặt bằng lương tối thiểu theo quy định tại Nghị định số 70/2011/NĐ-CP ngày 22/08/2011 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở Công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động; điều chỉnh chi phí máy thi công xây dựng, các chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình theo mặt bằng giá xây dựng tại Quí 4 năm 2012 tương ứng.

5. Các chỉ số giá xây dựng nêu tại Tập chỉ số giá xây dựng này được xác định theo phương pháp thống kê, tính toán từ các số liệu thực tế thu thập của các dự án đầu tư xây dựng công trình đã và đang xây dựng ở trong nước. Các công trình lựa chọn để tính toán là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng hiện có trên thị trường.

Các chỉ số giá xây dựng này được xác định trên cơ sở cơ cấu tỷ trọng các khoản mục chi phí xây dựng của công trình tại thời điểm năm 2011 (gọi tắt là cơ cấu chi phí năm 2011). Giá xây dựng công trình tính tại năm 2011 được lấy làm gốc (được quy định là 100%) và giá của các thời kỳ khác được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá thời kỳ gốc.

6. Việc xác định mức độ trượt giá bình quân (IXDCTbq) để tính toán chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư hay dự toán của công trình được

thực hiện bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 thời kỳ gần nhất so với thời điểm tính toán.

7. Phần chỉ số giá được công bố cho cả quý 4/2012 chỉ mang ý nghĩa thống kê làm số liệu tham khảo.

III. Chỉ số giá xây dựng Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI Q4/2012 VÀ CẢ NĂM 2012

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2012	T10/2012	T11/2012	T12/2012	Quý 4/2012
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*					
1	Công trình nhà ở	110,05	109,39	109,49	109,49	109,45
2	Công trình giáo dục	113,40	112,76	112,96	112,96	112,89
3	Công trình văn hóa	112,32	111,75	111,77	111,77	111,77
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	110,82	110,22	110,35	110,35	110,31
5	Công trình y tế	108,31	107,79	107,91	107,91	107,87
6	Công trình khách sạn	108,81	108,18	107,93	107,93	108,01
7	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	114,88	114,52	113,69	113,69	113,97
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*					
1	Công trình năng lượng					
	Đường dây	104,52	104,34	104,07	104,07	104,16
	Trạm biến áp	104,71	104,59	104,66	104,66	104,64
2	Công trình công nghiệp dệt, may mặc	106,34	105,93	106,25	106,25	106,14
3	Công trình sản xuất các sản phẩm nhựa	108,07	107,25	107,54	107,54	107,44

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2012	T10/2012	T11/2012	T12/2012	Quý 4/2012
4	Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng	108,54	107,73	108,16	108,16	108,01
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*					
1	***Công trình đường bộ:***					
	Đường Bê tông xi măng	111,82	110,93	112,87	112,87	112,23
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	110,90	110,56	112,77	112,77	112,03
2	***Công trình cầu, hầm***					
	Cầu, cống BTXM	110,68	110,49	109,98	109,98	110,15
3	***Công trình sân bay:***					
	Đường băng cất hạ cánh	110,84	110,55	110,80	110,80	110,71
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*					
1	Đập bê tông	114,46	113,99	114,13	114,13	114,08
2	Kênh bêtông ximăng	114,53	113,91	115,15	115,15	114,74
3	Tường chắn BTCT	112,54	111,99	112,81	112,81	112,54
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*					
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	113,47	112,79	113,92	113,92	113,54
2	Công trình mạng thoát nước	106,09	104,76	105,91	105,91	105,53
3	Công trình xử lý nước thải	110,58	109,79	110,37	110,37	110,17

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	2012	T10/2012	T11/2012	T12/2012	Quý 4/2012
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***					
1	Công trình nhà ở	110,69	109,96	110,07	110,07	110,03
2	Công trình giáo dục	114,48	113,77	113,99	113,99	113,92
3	Công trình văn hóa	113,28	112,65	112,67	112,67	112,66
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	112,23	111,50	111,66	111,66	111,61
5	Công trình y tế	110,64	109,81	109,99	109,99	109,93
6	Công trình khách sạn	110,02	109,22	108,90	108,90	109,00
8	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	114,88	114,52	113,69	113,69	113,97
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*					
1	Công trình năng lượng					
	Đường dây	104,52	104,34	104,07	104,07	104,16
	Trạm biến áp	106,42	105,56	106,07	106,07	105,90
2	Công trình công nghiệp dệt, may mặc	109,99	108,79	109,73	109,73	109,42
3	Công trình sản xuất các sản phẩm nhựa	108,85	107,86	108,21	108,21	108,09
4	Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng	109,87	108,80	109,36	109,36	109,17
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*					
1	***Công trình đường bộ:***					
	Đường Bê tông xi măng	111,94	111,04	113,02	113,02	112,36
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	110,91	110,56	112,78	112,78	112,04
2	***Công trình cầu, hầm***					
	Cầu, cống BTXM	110,68	110,49	109,98	109,98	110,15
3	***Công trình sân bay:***					
	Đường băng cất hạ cánh	111,08	110,78	111,04	111,04	110,95
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*					
1	Đập bê tông	114,72	114,24	114,39	114,39	114,34

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	2012	T10/2012	T11/2012	T12/2012	Quý 4/2012
2	Kênh bê tông ximăng	114,58	113,96	115,20	115,20	114,79
3	Tường chắn BTCT	112,54	111,99	112,81	112,81	112,54
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*					
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	113,92	113,20	114,39	114,39	114,00
2	Công trình thoát nước	106,09	104,76	105,91	105,91	105,53
3	Công trình xử lý nước thải	112,56	111,51	112,27	112,27	112,02

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	T10/2012			T11/2012		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật Liệu	Nhân công	Máy TC
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*						
1	Công trình nhà ở	101,06	135,97	122,27	101,20	135,97	122,27
2	Công trình giáo dục	100,56	135,97	122,27	100,91	135,97	122,27
3	Công trình văn hóa	101,04	135,97	122,27	101,07	135,97	122,27
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,72	135,97	122,27	100,95	135,97	122,27
5	Công trình y tế	100,94	135,97	122,27	101,19	135,97	122,27
6	Công trình khách sạn	101,25	135,97	122,27	100,82	135,97	122,27
7	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	100,19	135,97	122,27	98,71	135,97	122,27
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*						
1	Công trình năng lượng						
	Đường dây	95,16	135,97	122,27	94,81	135,97	122,27
	Trạm biến áp	96,49	135,97	122,27	97,18	135,97	122,27
2	Công trình công nghiệp dệt, may mặc	100,07	135,97	122,27	101,36	135,97	122,27
3	Công trình sản xuất các sản phẩm nhựa	100,98	135,97	122,27	101,44	135,97	122,27
4	Công trình công nghiệp vật liệu xây dựng	100,08	135,97	122,27	100,87	135,97	122,27
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*						
1	***Công trình đường bộ:***						
	Đường Bê tông xi măng	101,66	135,97	122,27	104,51	135,97	122,27
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	105,61	135,97	122,27	108,50	135,97	122,27
3	***Công trình cầu, hầm***						
	Cầu, cống BTXM	102,41	135,97	122,27	101,68	135,97	122,27
5	***Công trình sân bay:***						
	Đường băng cất hạ cánh	102,19	135,97	122,27	102,59	135,97	122,27
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*						
	Đập bê tông	101,25	135,97	122,27	101,50	135,97	122,27
	Kênh bê tông ximăng	101,98	135,97	122,27	103,95	135,97	122,27

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM

VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Qúy 4 – 2013)

ISO 9001:2008

HÀ NỘI - NĂM 2014

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 4 – 2013)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2014

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

I. Căn cứ:

- Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định 103/2012/NĐ-CP ngày 04/12/2012 của Chính phủ về việc quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động;
- Thông tư 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;
- Văn bản số 1599/BXD-VP ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng;
- Hợp đồng Tư vấn thu thập tính toán chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai số 02/2013/HĐTV ngày 26/07/2013 của Sở xây dựng Đồng Nai với Viện khoa học kinh tế xây dựng;
- Thông báo giá vật liệu xây dựng của Đồng Nai; Các tài liệu khảo sát về giá vật liệu xây dựng tại Đồng Nai;
- Các tài liệu khác có liên quan;

II. Thuyết minh chung:

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian. Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số gía xây dựng này được tính theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng (công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật) và bao gồm các loại chỉ số sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình;
- Chỉ số giá phần xây dựng;
- Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình;
- Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Các từ ngữ trong Tập chỉ số giá xây dựng này được hiểu như sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá phần xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

- Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

3. Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng 1 đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Các chỉ số giá xây dựng công trình này chưa xét đến sự biến động của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và bảo vệ môi trường (nếu có), chi phí thuê tư vấn nước ngoài (nếu có), chi phí rà phá bom mìn và vật nổ, lãi vay trong thời gian xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh).

Khi sử dụng các chỉ số giá xây dựng công trình làm cơ sở để xác định tổng mức đầu tư thì cần căn cứ vào tính chất, đặc điểm và yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí này cho phù hợp.

Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại các Bảng 2, đã tính đến sự biến động của chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công xây dựng) và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây

dựng (chi phí trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng).

Trường hợp những công trình có xử lý nền móng đặc biệt, hoặc có kết cấu đặc biệt thì khi vận dụng chỉ số giá phần xây dựng vào việc tính toán cần có sự điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại các Bảng 3 đã tính đến sự biến động chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng và chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp.

Chỉ số giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu tại Bảng 4 phản ánh mức biến động giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân của Quý 4 năm 2013 so với giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân năm 2011 .

4. Các chỉ số giá xây dựng của Quý 4 năm 2013 đã được tính toán, điều chỉnh chi phí nhân công về mặt bằng lương tối thiểu theo quy định tại Nghị định số 103/2013/NĐ-CP ngày 24/11/2012 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở Công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động; điều chỉnh chi phí máy thi công xây dựng, các chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình theo mặt bằng giá xây dựng tại Quý 4 năm 2013 tương ứng.

5. Các chỉ số giá xây dựng nêu tại Tập chỉ số giá xây dựng này được xác định theo phương pháp thống kê, tính toán từ các số liệu thực tế thu thập của các dự án đầu tư xây dựng công trình đã và đang xây dựng ở trong nước. Các công trình lựa chọn để tính toán là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng hiện có trên thị trường.

Các chỉ số giá xây dựng này được xác định trên cơ sở cơ cấu tỷ trọng các khoản mục chi phí xây dựng của công trình tại thời điểm năm 2011 (gọi tắt là cơ cấu chi phí năm 2011). Giá xây dựng công trình tính tại năm 2011 được lấy làm gốc (được quy định là 100%) và giá của các thời kỳ khác được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá thời kỳ gốc.

6. Việc xác định mức độ trượt giá bình quân (IXDCTbq) để tính toán chi

phí dự phòng trong tổng mức đầu tư hay dự toán của công trình được thực hiện bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 thời kỳ gần nhất so với thời điểm tính toán.

7. Phần chỉ số giá được công bố cho cả quý 4/2013 chỉ mang ý nghĩa thống kê làm số liệu tham khảo.

III. Chỉ số giá xây dựng Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI Q4/2013

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T10/2013	T11/2013	T12/2013	Quý 4/2013
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*				
1	Công trình nhà ở	113,86	114,11	113,33	113,77
2	Công trình giáo dục	119,93	120,16	119,49	119,86
3	Công trình văn hóa	117,90	118,11	117,36	117,79
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	115,51	115,71	115,02	115,41
5	Công trình y tế	111,07	111,26	110,67	111,00
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	121,95	122,03	120,80	121,59
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	105,25	105,31	104,80	105,12
	Trạm biến áp	104,96	105,00	104,91	104,96
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	116,77	116,86	116,76	116,80
2	***Công trình cầu, hầm***				0,00
	Cầu, cống bê tông xi măng	114,57	114,69	113,60	114,29
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*				
1	Đập bê tông	121,54	121,85	120,94	121,44
2	Kênh bêtông ximăng	122,40	122,82	122,34	122,52
3	Tường chắn bê tông cốt thép	118,46	118,91	118,13	118,50
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	115,53	115,81	115,66	115,67
2	Công trình mạng thoát nước	107,14	107,69	106,53	107,12
3	Công trình xử lý nước thải	114,62	114,94	114,34	114,63

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	T10/2013	T11/2013	T12/2013	Quý 4/2013
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***				
1	Công trình nhà ở	114,94	115,22	114,34	114,83
2	Công trình giáo dục	121,81	122,07	121,31	121,73
3	Công trình văn hóa	119,55	119,79	118,95	119,43
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,95	118,20	117,36	117,84
5	Công trình y tế	115,06	115,36	114,42	114,95
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	121,95	122,03	120,80	121,59
II	***CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP***				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	105,25	105,31	104,80	105,12
	Trạm biến áp	108,27	108,57	107,89	108,24
III	***CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG***				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	116,78	116,87	116,77	116,81
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống bê tông xi măng	114,57	114,69	113,60	114,29
IV	***CÔNG TRÌNH THỦY LỢI***				
1	Đập bê tông	121,99	122,30	121,37	121,89
2	Kênh bê tông ximăng	122,48	122,91	122,43	122,60
3	Tường chắn bê tông cốt thép	118,46	118,91	118,13	118,50
V	***CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT***				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,09	116,38	116,22	116,23
2	Công trình thoát nước	107,14	107,69	106,53	107,12
3	Công trình xử lý nước thải	117,88	118,31	117,52	117,91

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM

VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Năm 2013)

ISO 9001:2008

HÀ NỘI - NĂM 2014

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Năm 2013)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2014

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

I. Căn cứ:

- Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Nghị định số 103/2012/NĐ-CP ngày 04/12/2010 của Chính phủ về việc quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác có thuê mướn lao động;
- Thông tư 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;
- Văn bản số 1599/BXD-VP ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng;
- Hợp đồng Tư vấn thu thập tính toán chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai số 02/2013/HĐTV ngày 26/07/2013 của Sở xây dựng Đồng Nai với Viện khoa học kinh tế xây dựng;
- Thông báo giá vật liệu xây dựng của Đồng Nai; Các tài liệu khảo sát về giá vật liệu xây dựng tại Đồng Nai;
- Các tài liệu khác có liên quan;

II. Thuyết minh chung:

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian. Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số gía xây dựng này được tính theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng (công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật) và bao gồm các loại chỉ số sau:
   - Chỉ số giá xây dựng công trình;
   - Chỉ số giá phần xây dựng;
   - Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình;
   - Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Các từ ngữ trong Tập chỉ số giá xây dựng này được hiểu như sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá phần xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

- Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

3. Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng 1 đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Các chỉ số giá xây dựng công trình này chưa xét đến sự biến động của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và bảo vệ môi trường (nếu có), chi phí thuê tư vấn nước ngoài (nếu có), chi phí rà phá bom mìn và vật nổ, lãi vay trong thời gian xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh).

Khi sử dụng các chỉ số giá xây dựng công trình làm cơ sở để xác định tổng mức đầu tư thì cần căn cứ vào tính chất, đặc điểm và yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí này cho phù hợp.

Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại các Bảng 2, đã tính đến sự biến động của chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công xây dựng) và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng (chi phí trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng).

Trường hợp những công trình có xử lý nền móng đặc biệt, hoặc có kết

cấu đặc biệt thì khi vận dụng chỉ số giá phần xây dựng vào việc tính toán cần có sự điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại các Bảng 3 đã tính đến sự biến động chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng và chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp.

Chỉ số giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu tại Bảng 4 phản ánh mức biến động giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân cả năm 2013 so với giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân năm 2011;

4. Các chỉ số giá xây dựng cả năm 2013 đã được tính toán, điều chỉnh chi phí nhân công về mặt bằng lương tối thiểu theo quy định tại Nghị định số 103/2012/NĐ-CP ngày 04/12/2012 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc ở Công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác có thuê mướn lao động; điều chỉnh chí phí máy thi công xây dựng, các chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình theo mặt bằng giá xây dựng năm 2013.

5. Các chỉ số giá xây dựng nêu tại Tập chỉ số giá xây dựng này được xác định theo phương pháp thống kê, tính toán từ các số liệu thực tế thu thập của các dự án đầu tư xây dựng công trình đã xây dựng ở khu vực tỉnh Đồng Nai. Các công trình lựa chọn để tính toán là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng hiện có trên thị trường.

Các chỉ số giá xây dựng này được xác định trên cơ sở cơ cấu tỷ trọng các khoản mục chi phí xây dựng của công trình tại thời điểm năm 2011 (gọi tắt là cơ cấu chi phí năm 2011). Giá xây dựng công trình tính tại năm 2011 được lấy làm gốc (được quy định là 100%) và giá của các thời kỳ khác được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá thời kỳ gốc.

6. Việc xác định mức độ trượt giá bình quân (IXDCTbq) để tính toán chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư hay dự toán của công trình được thực hiện bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 thời kỳ gần nhất so với thời điểm tính toán.

7. Phần chỉ số giá được công bố cho cả năm 2013 chỉ mang ý nghĩa thống kê làm số liệu tham khảo.

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI
NĂM 2013

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2011	2013
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*		
1	Công trình nhà ở	100	114,06
2	Công trình giáo dục	100	120,02
3	Công trình văn hóa	100	118,02
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	115,63
5	Công trình y tế	100	111,10
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	100	121,78
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*		
1	Công trình năng lượng		
	Đường dây	100	107,00
	Trạm biến áp	100	105,11
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*		
1	***Công trình đường bộ:***		
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	100	116,86
2	***Công trình cầu, hầm***		
	Cầu, cống bê tông xi măng	100	114,47
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*		
1	Đập bê tông	100	121,59
2	Kênh bêtông ximăng	100	122,58
3	Tường chắn bê tông cốt thép	100	118,62
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*		
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	116,89
2	Công trình mạng thoát nước	100	107,24
3	Công trình xử lý nước thải	100	115,00

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2011	2013
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*		
1	Công trình nhà ở	100	115,16
2	Công trình giáo dục	100	121,91
3	Công trình văn hóa	100	119,68
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	118,11
5	Công trình y tế	100	115,10
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	100	121,78
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*		
1	Công trình năng lượng		
	Đường dây	100	107,00
	Trạm biến áp	100	109,38
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*		
1	***Công trình đường bộ:***		
	Đường Bê tông xi măng	100	118,56
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	100	116,87
2	***Công trình cầu, hầm***		
	Cầu, cống bê tông xi măng	100	114,47
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*		
1	Đập bê tông	100	122,04
2	Kênh bêtông ximăng	100	122,66
3	Tường chắn bê tông cốt thép	100	118,62
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*		
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	117,51
2	Công trình mạng thoát nước	100	107,24
3	Công trình xử lý nước thải	100	118,39

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG
(NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	2011			2013		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật Liệu	Nhân công	Máy TC
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*						
1	Công trình nhà ở	100	100	100	100,04	159,44	135,09
2	Công trình giáo dục	100	100	100	99,61	159,44	135,09
3	Công trình văn hóa	100	100	100	99,91	159,44	135,09
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	100	100	99,92	159,44	135,09
5	Công trình y tế	100	100	100	100,10	159,44	135,09
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	100	100	100	96,71	159,44	135,09
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*						
1	Công trình năng lượng						
	Đường dây	100	100	100	91,80	159,44	135,09
	Trạm biến áp	100	100	100	94,60	159,44	135,09
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*						
1	*Công trình đường bộ:*						
	Đường Bê tông xi măng	100	100	100	103,40	159,44	135,09
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	100	100	100	108,86	159,44	135,09
2	*Công trình cầu, hầm*						
	Cầu, cống bê tông xi măng	100	100	100	100,27	159,44	135,09
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*						
1	Đập bê tông	100	100	100	99,74	159,44	135,09
2	Kênh bê tông ximăng	100	100	100	102,74	159,44	135,09
3	Tường chắn bê tông cốt thép	100	100	100	101,65	159,44	135,09
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	100	100	106,82	159,44	135,09
2	Công trình mạng thoát nước	100	100	100	99,91	159,44	135,09
3	Công trình xử lý nước thải	100	100	100	98,75	159,44	135,09

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 87 /QĐ-SXD

Đồng Nai, ngày 11 tháng 6 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01, tháng 02, tháng 3 và Quý I năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 05/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;

Căn cứ công văn số 2696/UBND-CNN ngày 21/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý hoạt động xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 01, tháng 02, tháng 3 và Quý I năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham khảo, sử dụng vào việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng 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./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, QLHĐXD. Quang.

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Tạ Huy Hoàng

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 1 – 2014)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG

TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2014

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI Q1/2014

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T1/2014	T2/2014	T3/2014	Quý 1/2014
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*				
1	Công trình nhà ở	113,34	113,29	113,32	113,32
2	Công trình giáo dục	119,79	119,76	119,78	119,78
3	Công trình văn hóa	117,27	117,23	117,25	117,25
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	115,02	114,99	115,01	115,01
5	Công trình y tế	110,81	110,78	110,80	110,80
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,29	120,27	120,32	120,29
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	104,56	104,54	104,56	104,55
	Trạm biến áp	105,05	105,04	105,05	105,05
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	113,80	113,77	113,80	113,79
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống BTXM	111,74	111,69	111,75	111,73
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*				
1	Đập bê tông	120,43	120,33	120,36	120,38
2	Kênh bêtông ximăng	122,33	122,21	122,22	122,26
3	Tường chắn BTCT	117,66	117,51	117,53	117,57
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,66	116,62	116,63	116,64
2	Công trình mạng thoát nước	107,55	107,45	107,49	107,50
3	Công trình xử lý nước thải	115,11	115,06	115,08	115,08

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	T1/2014	T2/2014	T3/2014	Quý 1/2014
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***				
1	Công trình nhà ở	114,36	114,31	114,34	114,33
2	Công trình giáo dục	121,66	121,62	121,64	121,64
3	Công trình văn hóa	118,84	118,80	118,83	118,82
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,35	117,31	117,34	117,34
5	Công trình y tế	114,64	114,59	114,63	114,62
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,29	120,27	120,32	120,29
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	104,56	104,54	104,56	104,55
	Trạm biến áp	108,90	108,87	108,89	108,89
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	113,81	113,78	113,81	113,80
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống BTXM	111,74	111,69	111,75	111,73
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*				
1	Đập bê tông	120,86	120,75	120,78	120,80
2	Kênh bê tông ximăng	122,42	122,30	122,31	122,34
3	Tường chắn BTCT	117,66	117,51	117,53	117,57
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	117,27	117,23	117,23	117,24
2	Công trình thoát nước	107,55	107,45	107,49	107,50
3	Công trình xử lý nước thải	118,53	118,47	118,49	118,50

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1221 /QĐ-SXD

Đồng Nai, ngày 05 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4, tháng 5, tháng 6 và Quý II năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 05/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;

Căn cứ công văn số 2696/UBND-CNN ngày 21/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý hoạt động xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 4, tháng 5, tháng 6 và Quý II năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham khảo, sử dụng vào việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng 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./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, QLHĐXD. Quang.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thanh Lâm

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 2 - 2014)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2014

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI Q2/2014

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T4/2014	T5/2014	T6/2014	Quý 2/2014
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*				
1	Công trình nhà ở	112,77	112,77	112,77	112,77
2	Công trình giáo dục	119,28	119,28	119,28	119,28
3	Công trình văn hóa	116,82	116,82	116,82	116,82
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	114,46	114,46	114,46	114,46
5	Công trình y tế	110,07	110,07	110,07	110,07
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,22	120,22	120,22	120,22
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	104,56	104,56	104,56	104,56
	Trạm biến áp	103,91	103,91	103,91	103,91
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	116,98	117,00	117,05	117,01
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống BTXM	113,27	113,28	113,31	113,29
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*				
1	Đập bê tông	120,32	120,32	120,32	120,32
2	Kênh bêtông ximăng	122,02	122,02	122,02	122,02
3	Tường chắn BTCT	117,51	117,51	117,51	117,51
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	115,94	115,94	115,94	115,94
2	Công trình mạng thoát nước	106,54	106,54	106,54	106,54
3	Công trình xử lý nước thải	114,15	114,15	114,15	114,15

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	T4/2014	T5/2014	T6/2014	Quý 2/2014
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***				
1	Công trình nhà ở	113,87	113,87	113,87	113,87
2	Công trình giáo dục	121,22	121,22	121,22	121,22
3	Công trình văn hóa	118,48	118,48	118,48	118,48
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,94	116,94	116,94	116,94
5	Công trình y tế	114,18	114,18	114,18	114,18
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,22	120,22	120,22	120,22
II	***CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP***				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	104,56	104,56	104,56	104,56
	Trạm biến áp	108,12	108,12	108,12	108,12
III	***CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG***				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	116,99	117,02	117,06	117,02
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống BTXM	113,27	113,28	113,31	113,29
IV	***CÔNG TRÌNH THỦY LỢI***				
1	Đập bê tông	120,77	120,77	120,77	120,77
2	Kênh bê tông ximăng	122,10	122,10	122,10	122,10
3	Tường chắn BTCT	117,51	117,51	117,51	117,51
V	***CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT***				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	116,58	116,58	116,58	116,58
2	Công trình thoát nước	106,54	106,54	106,54	106,54
3	Công trình xử lý nước thải	117,65	117,65	117,65	117,65

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 07 /QĐ-SXD	*Đồng Nai, ngày 17 tháng 3 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 năm 2014; Quý IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 05/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;

Căn cứ công văn số 2696/UBND-CNN ngày 21/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý hoạt động xây dựng,

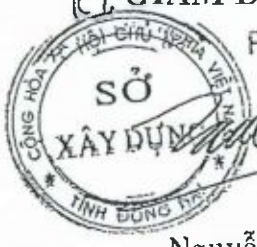
QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 năm 2014; Quý IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham khảo, sử dụng vào việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng 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./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, QLHĐXD. Quang.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Lâm

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 4 và cả năm 2014)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2015

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI Q4/2014

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T10/2014	T11/2014	T12/2014	Quý 4/2014
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*				
1	Công trình nhà ở	115,40	116,07	116,07	115,85
2	Công trình giáo dục	121,70	122,30	122,30	122,10
3	Công trình văn hóa	119,40	119,77	119,77	119,64
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,02	117,41	117,41	117,28
5	Công trình y tế	112,00	112,50	112,50	112,33
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,84	120,65	120,65	120,72
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	108,72	108,47	108,48	108,56
	Trạm biến áp	104,71	104,88	104,88	104,82
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*				
1	***Công trình đường bộ:***				
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	123,13	118,03	117,64	119,60
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống bê tông xi măng	114,04	112,88	112,65	113,19
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*				
1	Đập bê tông	122,77	121,50	121,50	121,92
2	Kênh bê tông xi măng	125,34	124,25	124,25	124,61
3	Tường chắn bê tông cốt thép	121,04	119,10	119,10	119,75
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,13	118,48	118,48	118,36
2	Công trình mạng thoát nước	110,44	110,82	110,82	110,70
3	Công trình xử lý nước thải	116,37	117,26	117,26	116,97

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	T10/2014	T11/2014	T12/2014	Quý 4/2014
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***				
1	Công trình nhà ở	116,76	117,50	117,50	117,25
2	Công trình giáo dục	123,89	124,56	124,56	124,34
3	Công trình văn hóa	121,34	121,75	121,75	121,61
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,99	120,46	120,46	120,31
5	Công trình y tế	117,06	117,85	117,85	117,59
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	120,84	120,65	120,65	120,72
II	***CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP***				
1	Công trình năng lượng				
	Đường dây	108,73	108,48	108,48	108,56
	Trạm biến áp	111,76	113,02	113,02	112,60
III	***CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG***				
1	***Công trình đường bộ:***				
1	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	123,14	118,04	117,65	119,61
2	***Công trình cầu, hầm***				
	Cầu, cống bê tông xi măng	114,04	112,88	112,65	113,19
IV	***CÔNG TRÌNH THỦY LỢI***				
1	Đập bê tông	123,27	121,97	121,97	122,40
2	Kênh bê tông xi măng	125,44	124,35	124,35	124,72
3	Tường chắn bê tông cốt thép	121,04	119,10	119,10	119,75
V	***CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT***				
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,85	119,22	119,22	119,10
2	Công trình thoát nước	110,44	110,82	110,82	110,70
3	Công trình xử lý nước thải	120,48	121,66	121,66	121,26

BẢNG BIỂU CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI NĂM 2014

Bảng 5

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2014
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*	
1	Công trình nhà ở	115,91
2	Công trình giáo dục	122,14
3	Công trình văn hóa	119,69
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	117,32
5	Công trình y tế	112,36
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	121,04
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	108,59
	Trạm biến áp	104,85
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*	
1	***Công trình đường bộ:***	
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	120,04
2	***Công trình cầu, hầm***	
	Cầu, cống bê tông xi măng	113,71
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*	
1	Đập bê tông	122,01
2	Kênh bê tông xi măng	124,72
3	Tường chắn bê tông cốt thép	119,94
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,42
2	Công trình mạng thoát nước	110,90
3	Công trình xử lý nước thải	117,02

Bảng 4

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG CHỦ YẾU (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại vật liệu	Tháng 10/2014	Tháng 11/2014	Tháng 12/2014	Quý 4/2014	Quý 3/2014	Q4/Q3-2014
1	Xi măng	98,50	103,18	103,18	101,62	100,25	101%
2	Cát	111,03	111,03	111,03	111,03	106,25	105%
3	Đá dăm	134,62	112,87	112,87	120,12	109,18	110%
4	Gạch chỉ	126,09	144,10	144,10	138,09	102,18	135%
5	Gỗ xây dựng	100,00	100,00	100,00	100,00	100	100%
6	Thép	91,25	91,25	91,25	91,25	91,84	99%
7	Nhựa đường	110,43	110,43	110,43	110,43	97,22	114%
8	Gạch lát	119,74	119,74	119,74	119,74	114,59	104%
9	Tôn	121,67	121,67	121,67	121,67	121,67	100%
10	Kính và khung nhôm	110,72	110,72	110,72	110,72	100	111%
11	Sơn	121,24	121,24	121,24	121,24	121,24	100%
12	Thiết bị điện	92,68	92,68	92,68	92,68	85,65	108%
13	Vật tư, đường ống cấp nước	106,33	106,33	106,33	106,33	106,33	100%
14	Xăng, dầu, nhiên liệu	108,52	100,18	92,29	100,33	118	85%

Bảng 6

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	2014
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*	
1	Công trình nhà ở	117,32
2	Công trình giáo dục	124,39
3	Công trình văn hóa	121,66
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	120,35
5	Công trình y tế	117,63
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	121,04
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*	
1	Công trình năng lượng	
	Đường dây	108,60
	Trạm biến áp	112,77
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*	
1	***Công trình đường bộ:***	
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	120,05
2	***Công trình cầu, hầm***	
	Cầu, cống bê tông xi măng	113,71
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*	
1	Đập bê tông	122,50
2	Kênh bê tông xi măng	124,83
3	Tường chắn bê tông cốt thép	119,94
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*	
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	119,16
2	Công trình mạng thoát nước	110,90
3	Công trình xử lý nước thải	121,34

Bảng 7

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	2011			2014		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật liệu	Nhân công	Máy TC
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*						
1	Công trình nhà ở	100	100	100	102,97	159,44	135,20
2	Công trình giáo dục	100	100	100	103,60	159,44	135,20
3	Công trình văn hóa	100	100	100	102,91	159,44	135,20
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	100	100	103,17	159,44	135,20
5	Công trình y tế	100	100	100	103,51	159,44	135,20
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	100	100	100	95,35	159,44	135,20
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*						
1	Công trình năng lượng						
	Đường dây	100	100	100	93,87	159,44	135,20
	Trạm biến áp	100	100	100	99,11	159,44	135,20
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*						
1	***Công trình đường bộ:***						
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	100	100	100	112,99	159,44	135,20
2	***Công trình cầu, hầm***						
	Cầu, cống bê tông xi măng	100	100	100	99,14	159,44	135,20
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*						
1	Đập bê tông	100	100	100	100,48	159,44	135,20
2	Kênh bê tông xi măng	100	100	100	106,15	159,44	135,20
3	Tường chắn bê tông cốt thép	100	100	100	103,59	159,44	135,20
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	100	100	108,92	159,44	135,20
2	Công trình mạng thoát nước	100	100	100	104,23	159,44	135,20
3	Công trình xử lý nước thải	100	100	100	103,16	159,44	135,20

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 83 /QĐ-SXD	*Đồng Nai, ngày 26 tháng 01 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND ngày 05/3/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2011/TT-BXD ngày 22/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và công bố chỉ số giá xây dựng;

Căn cứ công văn số 2696/UBND-CNN ngày 21/4/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý hoạt động xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham khảo, sử dụng vào việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá hợp đồng 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./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, QLHĐXD. Quang.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Thanh Lâm

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Quý 4 và cả năm 2015)

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội - Năm 2015

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Q4/2015 VÀ NĂM 2015

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T10/2015	T11/2015	T12/2015	Quý 4/2015	2015
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***					
1	Công trình nhà ở	113,60	111,56	111,57	112,24	114,51
2	Công trình giáo dục	120,61	118,85	118,85	119,44	121,54
3	Công trình văn hóa	117,15	115,20	115,21	115,85	118,23
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	115,85	114,03	114,03	114,64	116,79
5	Công trình y tế	111,34	109,81	109,82	110,32	111,99
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	111,42	107,93	107,97	109,11	114,16
II	***CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP***					
1	Công trình năng lượng					
	Đường dây	107,57	106,22	106,23	106,67	106,82
	Trạm biến áp	106,36	106,11	106,12	106,20	105,81
III	***CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG***					
1	***Công trình đường bộ:***					
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	122,88	122,51	122,36	122,58	124,28
2	***Công trình cầu, hầm***					
	Cầu, cống bê tông xi măng	102,74	99,69	99,63	100,69	105,67
IV	***CÔNG TRÌNH THỦY LỢI***					
1	Đập bê tông	117,95	115,90	115,91	116,59	119,83
2	Kênh bê tông xi măng	127,92	127,24	127,25	127,47	128,52
3	Tường chắn bê tông cốt thép	118,84	117,41	117,43	117,89	120,41

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	T10/2015	T11/2015	T12/2015	Quý 4/2015	2015
V	***CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT***					
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	118,93	118,69	118,69	118,77	115,82
2	Công trình mạng thoát nước	110,26	107,45	107,47	108,40	112,54
3	Công trình xử lý nước thải	117,16	115,72	115,72	116,20	117,66

Bảng2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG HÌNH CÔNG TRÌNH	T10/2015	T11/2015	T12/2015	Quý 4/2015	2015
I	***CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG***					
1	Công trình nhà ở	114,55	112,28	112,29	113,04	115,65
2	Công trình giáo dục	122,46	120,49	120,50	121,15	123,60
3	Công trình văn hóa	118,60	116,42	116,43	117,15	119,90
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	118,18	115,96	115,97	116,70	119,48
5	Công trình y tế	114,98	112,54	112,55	113,36	116,44
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	111,42	107,93	107,97	109,11	114,16
II	***CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP***					
1	Công trình năng lượng					
	Đường dây	107,58	106,22	106,23	106,68	106,82
	Trạm biến áp	113,17	111,38	111,40	111,98	113,44
III	***CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG***					
1	***Công trình đường bộ:***					
	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	122,90	122,52	122,37	122,60	124,30
2	***Công trình cầu, hầm***					
	Cầu, cống bê tông xi măng	102,74	99,69	99,63	100,69	105,67
IV	***CÔNG TRÌNH THỦY LỢI***					
1	Đập bê tông	118,29	116,18	116,19	116,88	120,23
2	Kênh bê tông xi măng	128,03	127,35	127,36	127,58	128,64
3	Tường chắn bê tông cốt thép	118,84	117,41	117,43	117,89	120,41
V	***CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT***					
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	119,61	119,35	119,36	119,44	116,37
2	Công trình thoát nước	110,26	107,45	107,47	108,40	112,54
3	Công trình xử lý nước thải	120,98	119,07	119,08	119,71	121,85

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG (NĂM 2011=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	T10/2015			T11/2015		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật Liệu	Nhân công	Máy TC
I	*CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG*						
1	Công trình nhà ở	99,44	159,44	127,99	96,37	159,44	127,66
2	Công trình giáo dục	100,70	159,44	127,99	97,53	159,44	127,66
3	Công trình văn hóa	98,47	159,44	127,99	95,17	159,44	127,66
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,17	159,44	127,99	96,96	159,44	127,66
5	Công trình y tế	100,07	159,44	127,99	96,79	159,44	127,66
6	Công trình tháp thu phát sóng truyền hình, phát thanh	79,52	159,44	127,99	73,31	159,44	127,66
II	*CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP*						
1	Công trình năng lượng						
	Đường dây	92,65	159,44	127,99	90,90	159,44	127,66
	Trạm biến áp	100,19	159,44	127,99	97,83	159,44	127,66
III	*CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG*						
1	***Công trình đường bộ:***						
	Đường nhựa asphạn, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,15	159,44	127,99	117,72	159,44	127,66
2	***Công trình cầu, hầm***						
	Cầu, cống bê tông xi măng	85,05	159,44	127,99	80,67	159,44	127,66
IV	*CÔNG TRÌNH THỦY LỢI*						
1	Đập bê tông	93,99	159,44	127,99	90,57	159,44	127,66
2	Kênh bê tông xi măng	111,67	159,44	127,99	110,60	159,44	127,66
3	Tường chắn bê tông cốt thép	102,69	159,44	127,99	100,61	159,44	127,66
V	*CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT*						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	109,68	159,44	127,99	109,37	159,44	127,66
2	Công trình mạng thoát nước	104,09	159,44	127,99	100,79	159,44	127,66
3	Công trình xử lý nước thải	102,90	159,44	127,99	100,05	159,44	127,66

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4147 /QĐ-SXD

Đồng Nai, ngày 21 tháng 12 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố chỉ số giá xây dựng các tháng: 10, 11, 12 và Quý IV năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý hoạt động xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Chỉ số giá xây dựng các tháng: 10, 11, 12 và Quý IV năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, QLHĐXD. Quang.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Thanh Lâm

VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI
THÁNG 10, 11, 12, QUÝ IV VÀ CẢ NĂM 2016

ISO 9001:2008

TẠI HÀ NỘI

Tầng 21 Tòa Nhà 151A Nguyễn Đức Cảnh, Q.Hoàng Mai, Hà Nội

Tel (84-4) 62937173*Fax:(84-4)35142467

TẠI ĐÀ NẴNG:

Tầng 3, NXB Đà Nẵng, Lô 103 Đường 30/4, Q. Hải Châu, Đà Nẵng

Tel:(84-511)2244449*Fax:(84-511)3797019

TẠI TP. HỒ CHÍ MINH:

P2A4, Tòa nhà Phúc Yên, 31 Phan Huy Ích, P.15, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tel:(84-8)62736448*Fax:(84-8)22272427

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CẢ NĂM 2016

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH	2015	QÚY 1	QÚY 2	QÚY 3	QÚY 4	NĂM 2016
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG						
1	Công trình nhà ở	100	100,90	100,11	100,14	102,53	100,92
2	Công trình giáo dục	100	100,46	100,37	100,16	102,26	100,81
3	Công trình văn hóa	100	100,54	100,13	100,22	102,62	100,88
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	101,20	100,26	100,59	100,68	100,68
5	Công trình y tế	100	100,38	99,87	99,81	102,30	100,59
6	Công trình thể thao	100	100,62	100,33	100,36	102,16	100,87
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP						
1	Đường dây	100	100,30	100,27	100,43	101,79	100,70
2	Trạm biến áp	100	99,87	99,86	99,89	100,14	99,94
3	Công trình công nghiệp	100	95,92	95,81	96,13	96,66	96,13
III	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG						
1	Công trình đường	100	101,56	101,00	100,94	99,12	100,66
2	Công trình cầu	100	99,39	98,16	98,15	99,00	98,67
IV	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP & PTNT						
1	Đập bê tông	100	97,88	97,92	98,51	100,65	98,74
2	Kênh bê tông ximăng	100	99,49	99,57	99,80	103,39	100,56
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	100,18	100,62	100,45	103,23	101,12
2	Công trình thoát nước	100	100,40	99,68	99,40	100,43	99,98
3	Công trình xử lý nước thải	100	99,59	99,46	99,56	100,42	99,76

Bảng 4

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG CHỦ YẾU
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI VẬT LIỆU	NĂM 2015	THÁNG 10/2016	THÁNG 11/2016	THÁNG 12/2016	QUÝ 4/2016
1	Xi măng	100	96,43	96,43	96,43	96,43
2	Cát	100	96,30	96,30	96,30	96,30
3	Đá dăm	100	120,61	120,61	120,61	120,61
4	Gạch chỉ	100	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Gỗ xây dựng	100	110,07	110,07	110,07	110,07
6	Thép	100	99,20	99,20	99,20	99,20
7	Nhựa đường	100	63,72	63,72	63,72	63,72
8	Gạch lát	100	81,07	81,07	81,07	81,07
9	Kính và khung nhôm	100	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Sơn,bả	100	99,25	98,66	98,66	98,66
11	Thiết bị điện	100	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Vật tư, đường ống nước	100	100,00	100,00	100,00	100,00

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH	2015	QÚY 1	QÚY 2	QÚY 3	QÚY 4	NĂM 2016
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG						
1	Công trình nhà ở	100	100,92	100,12	100,14	102,59	100,94
2	Công trình giáo dục	100	100,47	100,38	100,17	102,35	100,84
3	Công trình văn hóa	100	100,61	100,15	100,26	103,01	101,01
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	101,25	100,27	100,62	100,71	100,71
5	Công trình y tế	100	100,42	99,86	99,79	102,52	100,65
6	Công trình thể thao	100	100,79	100,44	100,47	102,79	101,12
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP						
1	Đường dây	100	100,32	100,29	100,45	101,89	100,74
2	Trạm biến áp	100	99,39	99,49	99,63	100,71	99,81
3	Công trình công nghiệp	100	95,13	95,01	95,38	96,02	95,39
III	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG						
1	Công trình đường	100	101,61	101,04	100,97	99,09	100,68
2	Công trình cầu	100	99,39	98,16	98,15	99,00	98,67
IV	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP & PTNT						
1	Đập bê tông	100	97,82	97,85	98,47	100,67	98,70
2	Kênh bê tông ximăng	100	99,47	99,55	99,79	103,52	100,58
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	100,18	100,62	100,45	103,23	101,12
2	Công trình thoát nước	100	100,40	99,68	99,40	100,43	99,98
3	Công trình xử lý nước thải	100	99,01	98,75	98,99	101,03	99,45

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	NĂM 2016		
		VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG			
1	Công trình nhà ở	100,36	101,93	102,57
2	Công trình giáo dục	100,04	101,93	102,57
3	Công trình văn hóa	100,48	101,93	102,57
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,55	101,93	102,57
5	Công trình y tế	99,90	101,93	102,57
6	Công trình thể thao	100,69	101,93	102,57
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP			
1	Đường dây	100,51	101,93	93,53
2	Trạm biến áp	99,70	101,93	93,53
3	Công trình công nghiệp	94,12	101,93	93,53
III	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG			
1	Công trình đường	101,07	101,93	92,09
2	Công trình cầu	98,81	101,93	91,03
IV	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP & PTNT			
1	Đập bê tông	98,89	101,93	94,56
2	Kênh bê tông ximăng	100,83	101,93	91,40
V	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT			
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100,31	101,93	99,93
2	Công trình mạng thoát nước	98,97	101,93	99,93
3	Công trình xử lý nước thải	97,83	101,93	99,93

Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 13.03.2018 16:27:35 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 25 /QĐ-SXD

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

Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Công bố chỉ số giá xây dựng các tháng: 7, 8, 9, Quý IV và năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng các tháng: 7, 8, 9, Quý IV và năm 2017 do Viện Khoa học kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, Quý IV và năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Hoàng

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, KT-VLXD.M

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Tháng 10, 11, 12, Quý IV năm 2017 và năm 2017)

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội – Năm 2017

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	*Công trình nhà ở*	100,00	103,80
1.2	*Công trình giáo dục*	100,00	104,83
1.3	*Công trình văn hóa*	100,00	103,55
1.4	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	100,05	102,12
1.5	*Công trình y tế*	100,00	103,57
1.6	*Công trình thể thao*	100,00	103,16
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	*Đường dây*	100,00	100,51
2.2	*Trạm biến áp*	100,00	101,65
2.3	*Công trình công nghiệp*	100,00	96,73
3	**Công trình giao thông**		
3.1	*Công trình đường*	100,00	103,56
3.2	*Công trình cầu*	100,00	100,76
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	*Đập bê tông*	100,00	102,53
4.2	*Kênh bê tông xi măng*	100,00	104,50
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	100,00	101,06
5.2	*Công trình mạng thoát nước*	100,00	100,65
5.3	*Công trình xử lý nước thải*	100,00	101,81

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2017 so với	
		Năm gốc 2015	Quý III năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	*Công trình nhà ở*	105,55	101,64
1.2	*Công trình giáo dục*	107,46	101,69
1.3	*Công trình văn hóa*	105,64	101,68
1.4	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	105,29	102,76
1.5	*Công trình y tế*	105,80	102,06
1.6	*Công trình thể thao*	105,28	101,92
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	*Đường dây*	100,61	101,34
2.2	*Trạm biến áp*	103,33	100,36
2.3	*Công trình công nghiệp*	98,32	101,77
3	**Công trình giao thông**		
3.1	*Công trình đường*	106,69	100,76
3.2	*Công trình cầu*	103,95	104,11
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	*Đập bê tông*	104,13	101,99
4.2	*Kênh bê tông xi măng*	106,34	102,22
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	101,77	99,95
5.2	*Công trình mạng thoát nước*	101,59	100,44
5.3	*Công trình xử lý nước thải*	103,78	100,90

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	*Công trình nhà ở*	100,00	103,84
1.2	*Công trình giáo dục*	100,00	104,94
1.3	*Công trình văn hóa*	100,00	103,79
1.4	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	100,05	102,12
1.5	*Công trình y tế*	100,00	103,73
1.6	*Công trình thể thao*	100,00	103,50
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	*Đường dây*	100,00	100,43
2.2	*Trạm biến áp*	100,00	100,58
2.3	*Công trình công nghiệp*	100,00	95,72
3	**Công trình giao thông**		
3.1	*Công trình đường*	100,00	103,61
3.2	*Công trình cầu*	100,00	100,76
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	*Đập bê tông*	100,00	102,55
4.2	*Kênh bê tông xi măng*	100,00	104,59
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	100,00	101,06
5.2	*Công trình mạng thoát nước*	100,00	100,65
5.3	*Công trình xử lý nước thải*	100,00	101,59

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 10/2017 so với					
		Năm gốc 2015			Tháng 09 năm 2017		
		Vật liệu	*Nhân công*	*Máy thi công*	*Vật liệu*	*Nhân công*	*Máy thi công*
1	**Công trình dân dụng**						
1.1	*Công trình nhà ở*	104,00	107,74	105,81	103,37	100,00	100,12
1.2	*Công trình giáo dục*	107,55	107,74	105,81	103,10	100,00	100,12
1.3	*Công trình văn hóa*	104,54	107,74	105,81	103,59	100,00	100,12
1.4	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	104,86	107,74	105,81	103,69	100,00	100,12
1.5	*Công trình y tế*	104,73	107,74	105,81	104,05	100,00	100,12
1.6	*Công trình thể thao*	104,45	107,74	105,81	104,20	100,00	100,12
2	**Công trình công nghiệp**						
2.1	*Đường dây*	98,39	107,74	98,75	101,85	100,00	101,05
2.2	*Trạm biến áp*	99,80	107,74	98,75	102,49	100,00	101,05
2.3	*Công trình công nghiệp*	94,93	107,74	98,75	103,13	100,00	101,05
3	**Công trình giao thông**						
3.1	*Công trình đường*	107,14	107,74	97,26	100,87	100,00	101,18
3.2	*Công trình cầu*	103,28	107,74	97,09	105,81	100,00	101,36
4	**Công trình thủy lợi**						
4.1	*Đập bê tông*	104,41	107,74	99,19	104,49	100,00	100,90
4.2	*Kênh bê tông xi măng*	106,63	107,74	97,56	105,44	100,00	101,34
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**						
5.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	96,95	107,74	99,99	100,14	100,00	100,01
5.2	*Công trình mạng thoát nước*	98,43	107,74	99,99	101,08	100,00	100,01
5.3	*Công trình xử lý nước thải*	102,00	107,74	99,99	104,58	100,00	100,01

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

Trụ sở: số 26 ngõ 16, phố Hoàng Cầu Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI
THÁNG 01, 02, 03 VÀ QUÝ I NĂM 2018

ISO 9001:2008

TẠI HÀ NỘI
Tầng 21 Tòa Nhà 151A Nguyễn Đức Cảnh, Q.Hoàng Mai, Hà Nội
Tel: (84-24) 62937173 Fax:(84-24)35142467

TẠI ĐÀ NẴNG:
Tầng 3, NXB Đà Nẵng, Lô 103 Đường 30/4, Q. Hải Châu, Đà Nẵng
Tel:(84-236)2244448 Fax:(84-236)3797019

TẠI TP. HỒ CHÍ MINH:
P12A7, Tòa nhà Phúc Yên, 31 Phan Huy Ích, P.15, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
Tel:(84-28)62736448 Fax:(84-28)22272427

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2018)

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội – Năm 2018

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

I. Căn cứ:

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 05/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Hợp đồng số 34/2018/HĐTV ngày / /2018 giữa Sở Xây dựng Đồng Nai với Viện Khoa học Kinh tế Xây dựng về việc Tư vấn thu thập số liệu, tính toán Chỉ số giá xây dựng năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo giá vật liệu xây dựng của Đồng Nai; Các tài liệu khảo sát về giá vật liệu xây dựng tại Đồng Nai;

- Các tài liệu khác có liên quan;

II. Thuyết minh chung:

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian. Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng này được tính theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng (công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật) và bao gồm các loại chỉ số sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình;

- Chỉ số giá phần xây dựng;

- Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình;

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Các từ ngữ trong Tập chỉ số giá xây dựng này được hiểu như sau:

- Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá phần xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

- Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

- Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

3. Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng 1 đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Các chỉ số giá xây dựng công trình này chưa xét đến sự biến động của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và bảo vệ môi trường (nếu có), chi phí thuê tư vấn nước ngoài (nếu có), chi phí rà phá bom mìn và vật nổ, lãi vay trong thời gian xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh).

Khi sử dụng các chỉ số giá xây dựng công trình làm cơ sở để xác định tổng mức đầu tư thì cần căn cứ vào tính chất, đặc điểm và yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí này cho phù hợp.

Chỉ số giá phần xây dựng của công trình tại các Bảng 2, đã tính đến sự biến động của chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công xây dựng) và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng (chi phí trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng).

Trường hợp những công trình có xử lý nền móng đặc biệt, hoặc có kết cấu đặc biệt thì khi vận dụng chỉ số giá phần xây dựng vào việc tính toán cần có sự điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại các Bảng 3 đã tính đến sự biến động chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng và chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp.

Chỉ số giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu tại Bảng 4 phản ánh mức biến động giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân của tháng 01, 02, 03 và

Quý I năm 2018 so với giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân năm 2015.

4. Các chỉ số giá xây dựng nêu tại Tập chỉ số giá xây dựng này được xác định theo phương pháp thống kê, tính toán từ các số liệu thực tế thu thập của các dự án đầu tư xây dựng công trình đã và đang xây dựng ở trong nước. Các công trình lựa chọn để tính toán là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng hiện có trên thị trường.

Các chỉ số giá xây dựng này được xác định trên cơ sở cơ cấu tỷ trọng các khoản mục chi phí xây dựng của công trình tại thời điểm năm 2015 (gọi tắt là cơ cấu chi phí năm 2015). Giá xây dựng công trình tính tại năm 2015 được lấy làm gốc (được quy định là 100%) và giá của các thời kỳ khác được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá thời kỳ gốc.

5. Việc xác định mức độ trượt giá bình quân để tính toán chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư hay dự toán của công trình được thực hiện bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 thời kỳ gần nhất so với thời điểm tính toán.

6. Phần chỉ số giá được công bố cho tháng 01, 02, 03 và quý I năm 2018 chỉ mang ý nghĩa thống kê làm số liệu tham khảo.

III. Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai

BẢNG BIỂU CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỪ THÁNG 01 ĐẾN THÁNG 03; QUÝ I/2018

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH (NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 12 năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,51	99,95
1.2	Công trình giáo dục	106,65	99,25
1.3	Công trình văn hóa	105,84	100,19
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,90	99,62
1.5	Công trình y tế	105,68	99,89
1.6	Công trình thể thao	105,32	100,05
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,67	101,05
2.2	Trạm biến áp	103,43	100,10
2.3	Công trình công nghiệp	99,51	101,20
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,30	97,72
3.2	Công trình cầu	104,04	100,02
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,08	99,81
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,27	99,87
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	99,58
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,23	99,65
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,76	99,99

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 02/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 01 năm 2018
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,51	100,01
1.2	Công trình giáo dục	106,65	100,00
1.3	Công trình văn hóa	105,84	100,00
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,90	100,01
1.5	Công trình y tế	105,68	100,00
1.6	Công trình thể thao	105,33	100,00
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,67	100,01
2.2	Trạm biến áp	103,44	100,01
2.3	Công trình công nghiệp	99,53	100,02
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,80	100,49
3.2	Công trình cầu	104,40	100,35
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,26	100,17
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,35	100,07
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	100,00
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,47	100,23
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,76	100,00

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 03/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 02 năm 2018
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,57	100,06
1.2	Công trình giáo dục	106,70	100,04
1.3	Công trình văn hóa	105,90	100,06
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,05	100,14
1.5	Công trình y tế	105,72	100,03
1.6	Công trình thể thao	105,36	100,04
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,74	100,06
2.2	Trạm biến áp	103,43	99,99
2.3	Công trình công nghiệp	99,67	100,14
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	105,28	100,45
3.2	Công trình cầu	104,57	100,16
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,25	100,00
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,35	100,01
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,36	100,01
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,60	100,12
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,79	100,03

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý I/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Quý IV năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,53	99,98
1.2	Công trình giáo dục	106,67	99,26
1.3	Công trình văn hóa	105,86	100,21
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,95	99,68
1.5	Công trình y tế	105,69	99,90
1.6	Công trình thể thao	105,34	100,06
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,69	101,08
2.2	Trạm biến áp	103,43	100,10
2.3	Công trình công nghiệp	99,57	101,28
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,79	98,22
3.2	Công trình cầu	104,34	100,37
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,20	100,07
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,32	99,98
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	99,59
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,44	99,85
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,77	99,99

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 12 năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,54	99,95
1.2	Công trình giáo dục	106,75	99,22
1.3	Công trình văn hóa	106,11	100,21
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,94	99,60
1.5	Công trình y tế	105,85	99,88
1.6	Công trình thể thao	105,72	100,05
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,55	101,10
2.2	Trạm biến áp	101,68	100,36
2.3	Công trình công nghiệp	98,66	101,45
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,31	97,65
3.2	Công trình cầu	104,04	100,02
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,09	99,81
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,36	99,87
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	99,58
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,23	99,65
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,50	99,94

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 02/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 01 năm 2018
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,55	100,01
1.2	Công trình giáo dục	106,75	100,00
1.3	Công trình văn hóa	106,11	100,00
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,95	100,01
1.5	Công trình y tế	105,85	100,00
1.6	Công trình thể thao	105,72	100,00
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,55	100,01
2.2	Trạm biến áp	101,72	100,04
2.3	Công trình công nghiệp	98,68	100,02
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,83	100,50
3.2	Công trình cầu	104,40	100,35
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,26	100,17
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,44	100,07
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	100,00
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,47	100,23
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,50	100,00

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 03/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 02 năm 2018
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,61	100,06
1.2	Công trình giáo dục	106,80	100,04
1.3	Công trình văn hóa	106,19	100,08
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,11	100,15
1.5	Công trình y tế	105,89	100,04
1.6	Công trình thể thao	105.78	100,05
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,62	100,07
2.2	Trạm biến áp	101,76	100,04
2.3	Công trình công nghiệp	98,84	100,17
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	105,32	100,47
3.2	Công trình cầu	104,57	100,16
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,26	100,00
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,44	100,01
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,36	100,01
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,60	100,12
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,60	100,10

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý I/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Quý IV năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,57	99,98
1.2	Công trình giáo dục	106,77	99,24
1.3	Công trình văn hóa	106,14	100,24
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,00	99,66
1.5	Công trình y tế	105,86	99,89
1.6	Công trình thể thao	105,74	100,08
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	101,57	101,14
2.2	Trạm biến áp	101,72	100,43
2.3	Công trình công nghiệp	98,73	101,54
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	104,82	98,16
3.2	Công trình cầu	104,34	100,37
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,21	100,07
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,41	99,98
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,35	99,59
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,44	99,85
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,53	99,97

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 01/2018 so với					
		Năm gốc 2015			Tháng 12 năm 2017		
		Vật liệu	Nhân công	Máy thi công	Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
1	**Công trình dân dụng**						
1.1	Công trình nhà ở	103,77	107,74	106,75	99,78	100,00	100,78
1.2	Công trình giáo dục	106,05	107,74	106,75	98,61	100,00	100,78
1.3	Công trình văn hóa	104,90	107,74	106,75	100,35	100,00	100,78
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,22	107,74	106,75	99,40	100,00	100,78
1.5	Công trình y tế	104,47	107,74	106,75	99,75	100,00	100,78
1.6	Công trình thể thao	104,48	107,74	106,75	100,03	100,00	100,78
2	**Công trình công nghiệp**						
2.1	Đường dây	99,82	107,74	100,33	101,45	100,00	100,63
2.2	Trạm biến áp	100,24	107,74	100,33	100,44	100,00	100,63
2.3	Công trình công nghiệp	96,67	107,74	100,33	101,83	100,00	100,63
3	**Công trình giao thông**						
3.1	Công trình đường	103,30	107,74	98,98	96,42	100,00	100,69
3.2	Công trình cầu	103,22	107,74	99,11	99,94	100,00	100,83
4	**Công trình thủy lợi**						
4.1	Đập bê tông	103,31	107,74	100,64	98,94	100,00	100,63
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,10	107,74	99,53	99,50	100,00	100,80
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**						
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	96,15	107,74	100,00	99,17	100,00	100,01
5.2	Công trình mạng thoát nước	97,37	107,74	100,00	98,93	100,00	100,01
5.3	Công trình xử lý nước thải	101,87	107,74	100,00	99,87	100,00	100,01

Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 28.02.2019 09:24:59 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số : 39 /QĐ-SXD

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Công bố chỉ số giá xây dựng các tháng: 10, 11, 12, Quý IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ tập Chỉ số giá xây dựng các tháng: 10, 11, 12, Quý IV và cả năm 2018 do Viện Khoa học Kinh tế xây dựng lập;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Tập Chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Minh Hoàng

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu VT, KT-VLXD.M

LIÊN HIỆP CÁC HỘI KHOA HỌC VÀ KỸ THUẬT VIỆT NAM
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Tháng 10, 11, 12, Quý IV và cả năm 2018)

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN KHOA HỌC KINH TẾ XÂY DỰNG

VIỆN TRƯỞNG
TS. Phạm Quốc Toàn

Hà Nội – Năm 2018

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá 2018 so với	
		Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,82	101,95
1.2	Công trình giáo dục	107,03	102,10
1.3	Công trình văn hóa	106,27	102,62
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,42	103,24
1.5	Công trình y tế	106,04	102,38
1.6	Công trình thể thao	105,83	102,59
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	102,70	102,18
2.2	Trạm biến áp	104,51	102,82
2.3	Công trình công nghiệp	100,21	103,59
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	106,02	102,38
3.2	Công trình cầu	105,14	104,34
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,99	102,40
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,73	102,13
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,32	100,27
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,78	101,13
5.3	Công trình xử lý nước thải	104,54	102,68

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2018 so với	
		Năm gốc 2015	Quý III/2018
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	106,16	100,20
1.2	Công trình giáo dục	107,43	100,22
1.3	Công trình văn hóa	106,79	100,37
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,82	100,18
1.5	Công trình y tế	106,47	100,26
1.6	Công trình thể thao	106,42	100,37
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	103,17	100,11
2.2	Trạm biến áp	105,86	100,96
2.3	Công trình công nghiệp	101,10	100,73
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	107,16	100,72
3.2	Công trình cầu	105,99	100,51
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	105,54	100,14
4.2	Kênh bê tông xi măng	107,05	100,11
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,11	99,69
5.2	Công trình mạng thoát nước	102,15	100,24
5.3	Công trình xử lý nước thải	105,60	100,77

Bảng 2

CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá năm 2018 so với	
		Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,84	101,93
1.2	Công trình giáo dục	107,10	102,06
1.3	Công trình văn hóa	106,44	102,56
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,43	103,24
1.5	Công trình y tế	106,13	102,32
1.6	Công trình thể thao	106,03	102,45
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	102,57	102,13
2.2	Trạm biến áp	102,51	101,92
2.3	Công trình công nghiệp	99,26	103,70
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	106,05	102,35
3.2	Công trình cầu	105,14	104,34
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,98	102,38
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,79	102,10
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,32	100,27
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,78	101,13
5.3	Công trình xử lý nước thải	103,75	102,13

Bảng 3

CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG (NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 10/2018 so với					
		Năm gốc 2015			Tháng 09/2018		
		Vật liệu	Nhân công	Máy thi công	Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
1	**Công trình dân dụng**						
1.1	Công trình nhà ở	104,87	107,74	107,34	100,17	100,00	100,38
1.2	Công trình giáo dục	107,29	107,74	107,34	100,15	100,00	100,38
1.3	Công trình văn hóa	106,13	107,74	107,34	100,31	100,00	100,38
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,28	107,74	107,34	100,07	100,00	100,38
1.5	Công trình y tế	105,52	107,74	107,34	100,11	100,00	100,38
1.6	Công trình thể thao	105,49	107,74	107,34	100,07	100,00	100,38
2	**Công trình công nghiệp**						
2.1	Đường dây	101,63	107,74	105,00	100,00	100,00	103,12
2.2	Trạm biến áp	101,59	107,74	105,00	100,00	100,00	103,12
2.3	Công trình công nghiệp	98,22	107,74	105,00	100,57	100,00	103,12
3	**Công trình giao thông**						
3.1	Công trình đường	107,24	107,74	104,14	100,68	100,00	103,49
3.2	Công trình cầu	105,56	107,74	105,04	100,42	100,00	104,00
4	**Công trình thủy lợi**						
4.1	Đập bê tông	104,77	107,74	104,68	100,00	100,00	102,70
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,87	107,74	105,39	100,00	100,00	103,93
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**						
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	96,33	107,74	100,05	100,00	100,00	100,03
5.2	Công trình mạng thoát nước	100,32	107,74	100,05	100,70	100,00	100,03
5.3	Công trình xử lý nước thải	102,84	107,74	100,05	100,06	100,00	100,03

Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 20.02.2020 09:19:05 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 31 /QĐ-SXD

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10; 11; 12 và Qúy IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về tổ chức và hoạt động của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ tập chỉ số giá xây dựng tháng 10; 11; 12 và Qúy IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Phân Viện Kinh tế Miền Nam lập;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10; 11; 12 và Qúy IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định này, làm cơ sở để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình 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:
- Như Điều 3;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLXD. Hoàng.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG - BỘ XÂY DỰNG

PHÂN VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG MIỀN NAM

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI
(Tháng 10, 11, 12, Quý IV năm 2019)

CHỦ ĐẦU TƯ

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

PHÂN VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG MIỀN NAM

BỘ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG MIỀN NAM

Trần Mạnh Hà

TP. HỒ CHÍ MINH – NĂM 2020

VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG - BỘ XÂY DỰNG

PHÂN VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG MIỀN NAM

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG
QUÝ IV NĂM 2019

Công bố theo Quyết định số /QĐ-SXD

ngày tháng năm 2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

NĂM 2020

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Quý III/2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	105,33	99,58
1.2	Công trình giáo dục	106,76	99,72
1.3	Công trình văn hóa	106,28	99,65
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,95	99,68
1.5	Công trình y tế	106,20	99,75
1.6	Công trình thể thao	105,65	99,68
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2,1	Đường dây	102,51	99,84
2,2	Trạm biến áp	104,55	99,90
2,3	Công trình công nghiệp	102,17	99,64
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3,1	Công trình đường	105,44	99,34
3,2	Công trình cầu	105,88	99,86
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4,1	Đập bê tông	105,96	99,84
4,2	Kênh bê tông xi măng	106,25	99,82
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5,1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99,43	99,82
5,2	Công trình mạng thoát nước	101,20	99,71
5,3	Công trình xử lý nước thải	105,10	99,89

Bảng 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Quý III/2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	105,28	99,55
1.2	Công trình giáo dục	106,93	99,69
1.3	Công trình văn hóa	106,32	99,64
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,97	99,66
1.5	Công trình y tế	106,26	99,72
1.6	Công trình thể thao	105,62	99,64
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2,1	Đường dây	102,17	99,83
2,2	Trạm biến áp	101,76	99,84
2,3	Công trình công nghiệp	101,88	99,62
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3,1	Công trình đường	105,42	99,30
3,2	Công trình cầu	105,89	99,86
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4,1	Đập bê tông	105,97	99,83
4,2	Kênh bê tông xi măng	106,29	99,81
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5,1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	98,96	99,81
5,2	Công trình mạng thoát nước	100,88	99,70
5,3	Công trình xử lý nước thải	103,84	99,83

Bảng 3. CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2019 so với					
		Năm gốc 2015			Quý III/2019		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật liệu	Nhân công	Máy TC
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**						
1.1	Công trình nhà ở	104,13	107,74	108,09	99,34	100,00	99,88
1.2	Công trình giáo dục	106,40	107,74	108,09	99,48	100,00	99,88
1.3	Công trình văn hóa	105,63	107,74	108,09	99,46	100,00	99,88
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	104,87	107,74	108,09	99,44	100,00	99,88
1.5	Công trình y tế	105,46	107,74	108,09	99,57	100,00	99,88
1.6	Công trình thể thao	104,70	107,74	108,09	99,49	100,00	99,88
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**						
2	Đường dây	100,86	107,74	104,21	99,80	100,00	99,13
2	Trạm biến áp	100,85	107,74	104,21	99,82	100,00	99,13
2	Công trình công nghiệp	99,53	107,74	104,21	99,49	100,00	99,13
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**						
3	Công trình đường	105,40	107,74	102,56	99,22	100,00	99,39
3	Công trình cầu	105,56	107,74	102,47	99,86	100,00	99,42
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**						
4	Đập bê tông	104,19	107,74	104,67	99,76	100,00	98,95
4	Kênh bê tông xi măng	105,68	107,74	103,37	99,74	100,00	99,26
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**						
5	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	95,36	107,74	102,01	99,73	100,00	99,52
5	Công trình mạng thoát nước	98,34	107,74	102,01	99,58	100,00	99,52
5	Công trình xử lý nước thải	102,31	107,74	102,01	99,78	100,00	99,52

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Số: 6824 /VPĐK-TTLT

V/v trả lời văn bản số 1861/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025 của 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 29 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai nhận được văn bản số 1861/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị cung cấp thông tin các thửa đất đã chuyển nhượng thời điểm từ ngày 01/09/2012 đến ngày 12/03/2020 có mục đích sử dụng là đất ở, thuộc vị trí 1, tuyến đường Hùng Vương, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát Cơ sở dữ liệu địa chính; tài liệu tại kho lưu trữ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và chi nhánh Long Khánh tính đến ngày 29/12/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin như sau:

Có ghi nhận thông tin các thửa đất đã chuyển nhượng thời điểm từ ngày 01/09/2012 đến ngày 12/03/2020, như đề nghị của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 1861/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025.

Đề nghị Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai để lập biên bản bàn giao theo quy định.

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai trả lời Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TTLT. 3b

<D/An2025/Sở NNMT/TLVB/Đơn vị thuộc Sở>

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thìn Bảy

Số 2A, đường Phạm Văn Khoai, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.
Điện thoại: 02513.822989; Fax 02513.894322; Email: vpdkdd.stnmt@dongnai.gov.vn



DANH SÁCH TRÍCH SAO THÔNG TIN CÁC THỬA ĐẤT

Theo đề nghị tại văn bản số 1861/TTKTTNMT-QHGĐ ngày 25/12/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường

Thông tin được khai thác từ nguồn cơ sở dữ liệu địa chính tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tính đến ngày 29/12/2025

(Cung cấp theo nội dung văn bản số 6824/VPĐK-TTLT ngày 29/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai)

STT	Số tờ BĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ	Số thửa theo giấy chứng nhận QSDĐ	Diện tích (M^2)	Loại đất	Địa chỉ thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ	Ngày chuyển nhượng	Giá theo Hợp đồng chuyển nhượng	Ghi chú
I	**Vị trí 1, Đường Hùng Vương - phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai**							
1	2	52	491,8	ODT	phường Xuân An, thành phố Long Khánh	05/01/2018	3.400.000.000	
2	2	61	24,5	ODT	Như trên	05/10/2015	100.000.000	
3	7	1	87,8	ODT	Như trên	17/12/2019	10.000.000.000	
4	7	19	45,2	ODT	Như trên	22/03/2017	500.000.000	
5	14	61	315,2	ODT	phường Xuân Trung, thành phố Long Khánh	29/03/2017	4.000.000.000	Nay là tờ bản đồ số 37
6	14	85	72,9	ODT	Như trên	06/01/2020	3.500.000.000	Như trên
7	14	268	130,7	ODT	Như trên	12/10/2017	1.100.000.000	Như trên
8	2	6	225,4	ODT	phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh	30/07/2019	1.400.000.000	Nay là tờ bản đồ số 61
9	2	20	208,6	ODT	Như trên	24/10/2016	2.000.000.000	Như trên
10	2	62	64,6	ODT	Như trên	20/09/2016	600.000.000	Như trên
11	2	84	273	ODT	Như trên	02/12/2015	1.700.000.000	Như trên
12	2	123	149,4	ODT	Như trên	25/01/2016	400.000.000	Như trên
13	5	7	239,4	ODT	Như trên	25/05/2015	900.000.000	Nay là tờ bản đồ số 64
14	10	33	76,9	ODT	Như trên	13/02/2015	310.000.000	Nay là tờ bản đồ số 69
15	10	36	35,5	ODT	Như trên	07/01/2016	1.000.000.000	Như trên

STT	Số tờ BĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ	Số thửa theo giấy chứng nhận QSDĐ	Diện tích (M^2)	Loại đất	Địa chỉ thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ	Ngày chuyển nhượng	Giá theo Hợp đồng chuyển nhượng	Ghi chú
16	10	49	92,4	ODT	phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh	24/03/2017	800.000.000	Nay là tờ bản đồ số 69
17	10	79	101,3	ODT	Như trên	01/12/2015	3.500.000.000	Như trên
18	10	81	101,3	ODT	Như trên	16/04/2015	530.000.000	Như trên
19	10	83	67,7	ODT	Như trên	14/11/2017	600.000.000	Như trên
20	10	109	68,8	ODT	Như trên	18/07/2015	1.500.000.000	Như trên
21	10	203	40,8	ODT	Như trên	24/04/2015	320.000.000	Như trên
22	17	127	116,1	ODT	Như trên	15/06/2015	1.000.000.000	Nay là tờ bản đồ số 76
23	17	160	151,1	ODT	Như trên	07/01/2014	1.060.000.000	Như trên
24	17	161	126	ODT	Như trên	14/09/2018	1.000.000.000	Như trên
25	17	162	144,6	ODT	Như trên	06/01/2017	1.000.000.000	Như trên
26	17	173	110,3	ODT	Như trên	06/01/2017	770.000.000	Như trên
27	17	174	121,6	ODT	Như trên	06/01/2017	750.000.000	Như trên
28	18	35	210,5	ODT	Như trên	23/07/2014	1.400.000.000	Nay là tờ bản đồ số 77
29	18	37	106,7	ODT	Như trên	14/03/2016	800.000.000	Như trên
30	18	36	111,1	ODT	Như trên	30/12/2016	750.000.000	Như trên
31	18	59	145	ODT	Như trên	29/08/2015	3.600.000.000	Như trên
32	18	66	267,7	ODT	Như trên	17/02/2016	2.000.000.000	Như trên
33	18	69	63,9	ODT	Như trên	25/12/2018	500.000.000	Như trên
34	2	4	461,9	ODT	phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh	18/09/2018	1.000.000.000	Nay là tờ bản đồ số 117

STT	Số tờ BĐ theo giấy chứng nhận QSDĐ	Số thửa theo giấy chứng nhận QSDĐ	Diện tích (M^2)	Loại đất	Địa chỉ thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ	Ngày chuyển nhượng	Giá theo Hợp đồng chuyển nhượng	Ghi chú
35	2	51	281,8	ODT	phường Xuân Hòa, thành phố Long Khánh	09/06/2014	2.200.000.000	Nay là tờ bản đồ số 117
36	2	63	155,4	ODT	Như trên	02/05/2018	1.000.000.000	Như trên
37	6	79	298,6	ODT	Như trên	13/05/2013	6.500.000.000	Nay là tờ bản đồ số 121
38	6	95	371,6	ODT	Như trên	24/03/2017	3.000.000.000	Như trên
39	9	6	656,6	ODT	Như trên	12/09/2016	1.500.000.000	Nay là tờ bản đồ số 124

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
TUQ. GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG THÔNG TIN LƯU TRỮ

Người cung cấp

Trịnh Thị Thúy An

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Đồng Văn Phong