CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 012610/CT-TTA.ĐGĐ	*Đồng Nai, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội V/v ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng.
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 98/2025/HĐ-TTA.TĐG ngày 24/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (tên viết tắt là TTA.) về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai theo quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Công văn số 7633/SNNMT-ĐĐ ngày 10/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai V/v rà soát, hoàn thiện dự thảo Chứng thư xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất phải nộp bổ sung (nếu có) Dự án Cụm công nghiệp Hưng Lộc của Công ty cổ phần Tổng Công ty May Đồng Nai tại phường Dầu Giây, thành phố Đồng Nai.
- Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 012610/BC-TTA.ĐGĐ ngày 26/10/2026 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (tên viết tắt là **TTA.**).
- Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (TTA.) phát hành Chứng thư định giá với các nội dung như sau:

A. Khách hàng yêu cầu định giá : **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai.**

Địa chỉ: Số 518 - 520 đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.

Số điện thoại: (02513) 3822970

Mã số thuế: 3600674239

B. Thông tin về tài sản yêu :

cầu định giá

- **Tài sản định giá:** : Quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Tam An, xã An Phước, Tp. Đồng Nai của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai theo quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- **Địa điểm định giá** : xã An Phước, Tp. Đồng Nai

1. **Mục đích định giá đất:** Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai theo quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.).
2. **Thời điểm định giá đất:** Tháng 10/2025.
3. **Cơ sở định giá đất:**

3.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Căn cứ pháp lý để định giá: *Chi tiết xem tại mục 4 – Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.*
- Hồ sơ, tài liệu liên quan do khách hàng cung cấp.
- Các thông tin, số liệu, tài liệu thu thập được.

3.2. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của tài sản định giá:

- Quyết định số 680/QĐ.CT.UBT ngày 22/03/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục quy hoạc đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 4015/ QĐ.CT.UBT ngày 04/11/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục quy hoạc đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 4331/QĐ.CT.UBT ngày 18/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/03/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 5087/QĐ-CT.UBND ngày 24/05/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 12/05/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (đợt 1) để xây dựng Khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành.

– Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 544/QĐ UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Naii.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất (nếu có):

Tài sản định giá	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Dự án Khu dân cư Tam An	* **Vị trí, ranh giới khu đất**: Dự án Khu dân cư Tam An tọa lạc tại khu vực xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển đô thị và công nghiệp của Long Thành. Dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành, đồng thời kết nối với các tuyến giao thông quan trọng của khu vực như Quốc lộ 51 và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối đến trung tâm Long Thành, thành phố Biên Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp lân cận. Bên cạnh đó, dự án nằm trong khu vực đã hình thành hệ thống dân cư, hạ tầng kỹ thuật và các công trình tiện ích, đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc của người dân và lực lượng lao động tại khu vực. * Khu đất dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành và kết nối với các tuyến đường giao thông hiện hữu trong khu vực. Từ khu đất có thể tiếp cận Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và các khu vực dân cư, dịch vụ, hành chính của Long Thành. Đồng thời, vị trí dự án thuận lợi trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành và các khu công nghiệp trên địa bàn, tạo điều kiện cho hoạt động sinh sống, làm việc và giao thương. Tứ cận cụ thể như sau: - Phía Đông: giáp Hương lộ 21 và khu vực dân cư hiện hữu; - Phía Tây: giáp khu cây xanh cách ly Khu công nghiệp Long Thành; - Phía Nam: giáp khu dân cư và các khu vực đất lân cận; - Phía Bắc: giáp Khu công nghiệp Long Thành; * **Hiện trạng:** Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, dự án đã hoàn thiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Trên đất có các công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non; trường tiểu học; trụ sở công an.

5. Phương pháp định giá đất:

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

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(Xem chi tiết tại mục 8 - Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất).

6. Kết quả xác định giá đất:

- Trên cơ sở các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường kết hợp với phương pháp định giá như trên. Nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín thông báo kết quả tư vấn xác định giá đất tại thời điểm tháng như sau:
- Tổng nghĩa vụ tài chính phát sinh phải nộp tăng thêm do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của KDC Tam An, xã An Phước, Tp. Biên Hòa do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư là: **11.424.424.000 đồng.**

(Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

- *Xem chi tiết tại mục 10 - Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.*

7. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá:

7.1 Các điều khoản hạn chế

Các điều khoản này xác định rõ giới hạn phạm vi công việc, thời gian và mục đích sử dụng của kết quả định giá đất.

- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.
- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng. Kết quả định giá thể hiện trong Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất chỉ có giá trị tư vấn để các bên liên quan làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã thống nhất tại Chứng thư/Hợp đồng định giá.
- Cơ sở tính toán được đơn vị tư vấn dựa trên các văn bản pháp lý hiện hành. Bất kỳ sự thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh sau thời điểm định giá và khác với pháp lý đã nêu đều là yếu tố loại trừ do có ảnh hưởng làm thay đổi kết quả định giá.
- Kết quả định giá chỉ phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại Trang 1 của Chứng thư định giá và khoản 2, Mục II của Báo cáo này. TTA. không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung đã trình bày tại Chứng thư và Báo cáo phát hành.
- Kết quả định giá phản ánh nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại thời điểm điều chỉnh, địa điểm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Toàn bộ nội dung tại Chứng thư và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo hoặc một phần của chứng thư, báo cáo không được phép sao chép, công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông hoặc chuyển giao cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Tổ chức tư vấn định giá đất, ngoại trừ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7.2 Các điều khoản loại trừ trách nhiệm

- Khách hàng yêu cầu định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến đặc điểm, pháp lý của dự án đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm định giá. Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến dự án đều do khách hàng cung cấp. Mọi sự sai khác, bất hợp lý *(nếu có)* của các hồ sơ, tài liệu nói trên so với bản gốc không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Đơn vị tư vấn định giá.
- Các thông tin giao dịch thị trường tại thời điểm đinh giá được thu thập từ nguồn thông tin đại chúng, Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc phỏng vấn trực tiếp. Tổ chức tư vấn loại trừ trách nhiệm trong trường hợp các bên tham gia giao dịch cung cấp thông tin sai lệch, khai thấp giá trị trên hợp đồng công chứng để trốn thuế, hoặc giao dịch bị hủy bỏ sau đó.
- Chứng thư và Báo cáo định giá được lập nghiêm ngặt theo các văn bản hướng dẫn có hiệu lực tại thời điểm định giá. Tổ chức tư vấn loại trừ mọi trách nhiệm giải trình hoặc điều chỉnh kết

quả theo các khung pháp lý mới, trừ khi có yêu cầu bằng văn bản và hợp đồng tư vấn bổ sung được ký kết.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.
- Các bên tham gia Hợp đồng định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng (thanh toán phí định giá và thanh lý hợp đồng) thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.

8. Cam kết của Định giá viên, Thẩm định viên về giá và chuyên viên định giá đất:

- Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
- TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.

9. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá:

- Tối đa 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành chứng thư định giá đất.

10. Các tài liệu kèm theo:

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

11. Những vấn đề cần lưu ý:

- Chứng thư được phát hành **05 bản** tiếng Việt: Cấp cho khách hàng **04 bản** và lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN** **ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN** **GIÁM ĐỐC**
NGUYỄN THÁI AN ***Thẻ TĐV số: XIII18.1901***	**NGUYỄN NGỌC BÍCH** ***Thẻ TĐV số: IX14.1055***

TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ

Stt	Loại đất thay đổi diện tích sử dụng đất	Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai			Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai		
		Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	117.744,20	8.148.855	959.480.412.891	115.838,6	8.526.953	987.750.297.786
2	Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh thời hạn sử dụng đất 464 tháng (khoảng 38,67 năm)	24.402,6	2.205.623	53.822.935.820	16.021,7	2.307.962	36.977.474.775
	Tổng cộng			1.013.303.348.711			1.024.727.772.561

Tổng nghĩa vụ tài chính phát sinh phải nộp tăng thêm do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của KDC Tam An, xã An Phước, Tp. Biên Hòa do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư là: 11.424.423.850 đồng; làm tròn 11.424.424.000 đồng *(Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng).*

– *Xem chi tiết tại mục 10 - Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.*

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 012610/BC-TTA.ĐGĐ	*Đồng Nai, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 26/10/2026)

I. THÔNG TIN CHUNG:

A. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- ❖ Tên công ty : Tên tiếng Việt: **Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín** (Tên viết tắt: TTA.)
  Tên tiếng Anh: Trung Tin Appraisal Joint-Stock Company;
  Tên giao dịch: Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (Trung Tin Appraisal);
- ❖ Địa chỉ : Số R41, đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại : (02516) 501 589 Fax: (02516) 501 588.

B. Khách hàng yêu cầu định giá:

- ❖ Khách hàng : **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai.**
- ❖ Địa chỉ : Số 518 - 520 đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.
- ❖ Mã số thuế : 3600674239
- ❖ Điện thoại : (02513) 3822970

C. Nhân sự thuộc phạm vi công việc của tài sản cần định giá bao gồm:

- ❖ Giám đốc Công ty : Ông Nguyễn Ngọc Bích.
  Thẻ TĐV về giá: IX14.1055.
  Phụ trách chung.
- ❖ Tổ định giá
- ▪ Thẩm định viên : Ông Nguyễn Thái An
  Thẻ TĐV về giá: XIII18.1901
  Tổ trưởng
- ▪ Thành viên : Ông Phạm Phúc Huy
  Tổ viên

II. THÔNG TIN VỀ CUỘC ĐỊNH GIÁ:

1. **Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá.** : Dự án Khu dân cư Tam An, xã An Phước, Tp. Đồng Nai

   Địa điểm định giá : xã An Phước, Tp. Đồng Nai

2. **Mục đích định giá đất** : Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai theo quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày

08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3. Thời điểm định giá : 08/07/2021.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất:

Căn cứ pháp lý để thực hiện định giá đất tại cuộc định giá này bao gồm những văn bản quy phạm pháp luật sau đây:

Stt	Tên văn bản	Số, ngày, nơi ban hành	Nội dung văn bản
A	**Luật**		
1	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15, Ngày 18/01/2024	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
2	Luật Kinh doanh bất động sản	Số 29/2023/QH15 Ngày 28/11/2023	Quy định về kinh doanh bất động sản.
3	Luật Xây dựng	Số 50/2014/QH13 Ngày 18/6/2014	Quy định về hoạt động đầu tư xây dự.
4	Luật Xây dựng	Số 62/2020/QH14 Ngày 17/6/2020	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
5	Văn bản hợp nhất Luật Đất đai	Số 45/VBHN-VPQH Ngày 28/2/2025	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
B	**Nghị định chính phủ**		
1	Nghị định	Số 10/2021/NĐ-CP Ngày 09/2/2021	Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
2	Nghị định	Số 35/2023/NĐ-CP Ngày 20/6/2023	Sử đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
3	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất.
4	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/7/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
5	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/7/2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
6	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
7	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
8	Nghị định	Số 291/2025/NĐ-CP Ngày 06/11/2025	Quy định về sửa đổi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP

			quy định về Qũy phát triển đất.
9	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
10	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15.
C	**Thông tư, Quyết định của cấp Bộ, liên Bộ và ngang Bộ**		
I	**Bộ Xây dựng**		
1	Thông tư	Số 01/2021/TT-BXD, Ngày 19/05/2021	Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng
2	Thông tư	Số 11/2021/TT-BXD, Ngày 31/8/2021	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
3	Thông tư	Số 14/2023/TT-BXD, Ngày 29/12/2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 11/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
4	Quyết định	Số 65/QĐ-BXD Ngày 20/01/2021	Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.
II	**Bộ Nông nghiệp và Môi trường**		
1	Văn bản hợp nhất nghị định	Số 82/VBHN-BNNMT Ngày 28/11/2025	Quy định về giá đất.
D	**Quyết định của UBND tỉnh, Sở chuyên ngành Đồng Nai**		
I	**UBND tỉnh**		
1	Quyết định	Số 49/2019/QĐ-UBND, Ngày 31/12/2019	Quy định bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020 – 2024.
2	Quyết định	Số 56/2022/QĐ-UBND, Ngày 29/12/2023	Điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND.
3	Quyết định	Số 86/2024/QĐ-UBND, Ngày 27/12/2024	Điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND.

4	Văn bản	Số 1271/UBND-KTNS Ngày 21/07/2025	Áp dụng Bảng giá đất từ ngày 01/07/2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
5	Quyết định	Số 64/2025/QĐ–UBND Ngày 21/11/2025	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.
II	**Sở Xây dựng**		
1	Quyết định	Số 25/QĐ-SXD Ngày 13/03/2018	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2	Quyết định	39/QĐ-SXD Ngày 28/02/2019	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
3	Quyết định	Số 245/QĐ-SXD Ngày 03/12/2019	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định	Số 25/QĐ-SXD Ngày 27/01/2021	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 680/QĐ.CT.UBT ngày 22/03/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục quy hoạc đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 4015/ QĐ.CT.UBT ngày 04/11/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục quy hoạc đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 4331/QĐ.CT.UBT ngày 18/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/03/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 5087/QĐ-CT.UBND ngày 24/05/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 12/05/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (đợt 1) để xây dựng Khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành.
- Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 544/QĐ UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 98/2025/HĐ-TTA.TĐG ngày 24/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (tên viết tắt là TTA.) về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai theo quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

5. Các Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

5.1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật

Tài sản định giá	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Dự án Khu dân cư Tam An	❖ **Vị trí, ranh giới khu đất**: Dự án Khu dân cư Tam An tọa lạc tại khu vực xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển đô thị và công nghiệp của Long Thành. Dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành, đồng thời kết nối với các tuyến giao thông quan trọng của khu vực như Quốc lộ 51 và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối đến trung tâm Long Thành, thành phố Biên Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp lân cận. Bên cạnh đó, dự án nằm trong khu vực đã hình thành hệ thống dân cư, hạ tầng kỹ thuật và các công trình tiện ích, đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc của người dân và lực lượng lao động tại khu vực. ❖ Khu đất dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành và kết nối với các tuyến đường giao thông hiện hữu trong khu vực. Từ khu đất có thể tiếp cận Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và các khu vực dân cư, dịch vụ, hành chính của Long Thành. Đồng thời, vị trí dự án thuận lợi trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành và các khu công nghiệp trên địa bàn, tạo điều kiện cho hoạt động sinh sống, làm việc và giao thương. Tứ cận cụ thể như sau: - Phía Đông: giáp Hương lộ 21 và khu vực dân cư hiện hữu; - Phía Tây: giáp khu cây xanh cách ly Khu công nghiệp Long

Tài sản định giá	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
	Thành; - Phía Nam: giáp khu dân cư và các khu vực đất lân cận; - Phía Bắc: giáp Khu công nghiệp Long Thành; ❖ **Hiện trạng:** Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, dự án đã hoàn thiện đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Trên đất có các công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non; trường tiểu học; trụ sở công an).

5.2. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

– Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024:

Diễn giải	Vị trí	Diện tích (m^2)	Giá UBND tỉnh (đồng/m^2)
Đất ở nông thôn – Mặt tiền đường Hương lộ 21	1	155.938,9	4.200.000
Đất xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo – Mặt tiền đường Hương lộ 21	1	10.201,2	2.040.000
Đất hành chính – dịch vụ công cộng – Mặt tiền đường Hương lộ 21	1	10.875,3	2.040.000

5.3. Thông tin quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất

5.3.1. Thông tin quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 và quyết định giao đất trước điều chỉnh

– Căn cứ quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**176.290**	**m^2**	**49,35%**
1.1	*Đất ở nhà liên kế*	25.550	*m^2*	*7,15%*
1.2	*Đất ở nhà biệt thự, nhà vườn*	106.850	*m^2*	*29,91%*
1.3	*Đất ở chung cư kết hợp dịch vụ*	22.720	*m^2*	*6,36%*
1.4	*Đất ở chung cư công nhân*	21.170	*m^2*	*5,93%*
2	**Đất dịch vụ công cộng**	**50.100**		**14,02%**
2.1	*Đất hành chính dịch vụ, y tế*	*10.860*	**m^2**	*3,04%*
2.2	*Đất văn hóa, giáo dục*	*32.600*	**m^2**	*9,13%*
2.3	*Đất dịch vụ thương mại*	*6.640*	**m^2**	*1,86%*
3	**Đất cây xanh vườn hoa**	16.020	**m^2**	**4,48%**
4	**Đất giao thông**	114.850	**m^2**	**32,15%**

	Tổng cộng	**357.260**	**m²**	

- Căn cứ Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (đợt 1) để xây dựng Khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành.
- Theo đó, cơ cấu sử dụng đất đã được giao như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m²)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**157.844,5**	**m²**	**48,92%**
1.1	*Đất nhà liền kề*	*26.332,0*	*m²*	*8,16%*
1.2	*Đất biệt thự*	*91.412,2*	*m²*	*28,33%*
1.3	*Đất chung cư cao tầng*	*19.016,8*	*m²*	*5,89%*
1.4	*Đất chung cư nhà công nhân*	*21.083,5*	*m²*	*6,53%*
2	**Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh**	**29.457,4**	**m²**	**9,13%**
2.1	*Đất y tế*	*2.452,9*	*m²*	*0,76%*
2.2	*Đất nhà văn hóa*	*2.601,9*	*m²*	*0,81%*
2.3	*Đất trung tâm dịch vụ*	*8.026,3*	*m²*	*2,49%*
2.4	*Đất giáo dục*	*16.376,3*	*m²*	*5,08%*
3	**Đất cơ sở hạ tầng xã hội**	**135.326,0**	**m²**	**41,94%**
3.1	*Đất giáo dục*	*13.622,3*	*m²*	*4,22%*
3.2	*Đất xây dựng trạm bơm nước*	*21,1*	*m²*	*0,01%*
3.3	*Đất xây dựng trung tâm hành chính*	*5.824,4*	*m²*	*1,81%*
3.5	*Đất xây dựng công viên*	*14.458,6*	*m²*	*4,48%*
3.5	*Đất giao thông*	*101.399,6*	*m²*	*31,43%*
	Tổng cộng	**322.627,9**	**m²**	

- ***Trong đó:***

- Thuê đất có tính tiền sử dụng đất (trả tiền 01 lần): 187.301,9 m² trong đó diện tích đất ở 157.884,5 m² và diện tích đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh: 29.457,4 m².
- Thuê đất không tính tiền sử dụng đất: 135.260 m²

5.3.2. Thông tin quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 và quyết định giao đất sau điều chỉnh

- Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 12/05/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, cơ cấu quy hoạch như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m²)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**174.730**	**m²**	**48,91%**

1.1	*Đất ở nhà liên kế*	*65.240*	*m²*	*18,26%*
1.2	*Đất ở nhà biệt thự, nhà vườn*	*65.600*	*m²*	*18,36%*
1.3	*Đất ở chung cư kết hợp dịch vụ*	*22.720*	*m²*	*6,36%*
1.4	*Đất ở chung cư công nhân*	*21.170*	*m²*	*5,93%*
2	**Đất dịch vụ công cộng**	**50.100**		**14,02%**
2.1	*Đất hành chính dịch vụ, y tế*	*10.860*	*m²*	*3,04%*
2.2	*Đất văn hóa, giáo dục*	*32.600*	*m²*	*9,13%*
2.3	*Đất dịch vụ thương mại*	*6.640*	*m²*	*1,86%*
3	**Đất cây xanh vườn hoa**	**16.870**	**m²**	**4,72%**
4	**Đất giao thông**	**115.560**	**m²**	**32,35%**
	Tổng cộng	**357.260**	**m²**	

- Căn cứ Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 544/QĐ UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Theo đó, cơ cấu sử dụng đất đã được giao như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m²)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**155.938,9**	**m²**	**48,92%**
1.1	*Đất nhà liền kề*	*62.229,3*	*m²*	8,16%
1.2	*Đất biệt thự*	*53.609,3*	*m²*	28,33%
1.3	*Đất chung cư cao tầng*	*19.016,8*	*m²*	5,89%
1.4	*Đất chung cư nhà công nhân*	*21.083,5*	*m²*	6,53%
2	**Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh**	**21.076,5**	**m²**	**9,13%**
2.1	*Đất y tế*	*2.452,9*	*m²*	0,76%
2.2	*Đất nhà văn hóa*	*2.601,9*	*m²*	0,81%
2.3	*Đất trung tâm dịch vụ*	*5.820,5*	*m²*	2,49%
2.4	*Đất giáo dục*	*10.201,2*	*m²*	5,08%
3	**Đất cơ sở hạ tầng xã hội**	**145.612,5**	**m²**	**41,94%**
3.1	*Đất giáo dục*	*19.797,4*	*m²*	*4,22%*
3.2	*Đất xây dựng trạm bơm nước*	*0,0*	*m²*	*0,01%*
3.3	*Đất xây dựng trung tâm hành chính*	*8.026,3*	*m²*	*1,81%*
3.5	*Đất xây dựng công viên*	*16.038,2*	*m²*	*4,48%*
3.5	*Đất giao thông*	*101.750,6*	*m²*	*31,43%*

	Tổng cộng	**322.627,9**	**m²**	

– ***Trong đó:***

- Thuê đất có tính tiền sử dụng đất (trả tiền 01 lần): 177.015,4 m² trong đó diện tích đất ở 155.938,9 m² và diện tích đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh: 21.076,5 m².
- Thuê đất không tính tiền sử dụng đất: 145.612,5 m²

5.3.3. Chênh lệch/thay đổi diện tích trước và sau quy hoạch 1:500 điều chỉnh:

– ***Cơ cấu quy hoạch:***

Stt	Loại đất	Diện tích quy hoạch trước điều chỉnh (m²)	Diện tích quy hoạch sau điều chỉnh (m²)	Chênh lệch (m²)
1	**Đất ở**	**176.290**	**174.730**	**(1.560,0)**
1.1	*Đất ở nhà liên kế*	*25.550*	*65.240*	*39.690,0*
1.2	*Đất ở nhà biệt thự, nhà vườn*	*106.850*	*65.600*	*(41.250,0)*
1.3	*Đất ở chung cư kết hợp dịch vụ*	*22.720*	*22.720*	-
1.4	*Đất ở chung cư công nhân*	*21.170*	*21.170*	-
2	**Đất dịch vụ công cộng**	**50.100**	**50.100**	-
2.1	*Đất hành chính dịch vụ, y tế*	*10.860*	*10.860*	-
2.2	*Đất văn hóa, giáo dục*	*32.600*	*32.600*	-
2.3	*Đất dịch vụ thương mại*	*6.640*	*6.640*	-
3	**Đất cây xanh vườn hoa**	**16.020**	**16.870**	**850**
4	**Đất giao thông**	**114.850**	**115.560**	**710**
	Tổng cộng	**357.260**	**357.260**	-

– ***Cơ cấu sử dụng đất:***

Stt	Loại đất	Diện tích giao đất trước điều chỉnh (m²)	Diện tích giao đất sau điều chỉnh (m²)	Chênh lệch (m²)
1	**Đất ở**	**157.844,5**	**155.938,9**	**(1.905,6)**
1.1	*Đất ở nhà liên kế*	*26.332,0*	*62.229,3*	35.897,3
1.2	*Đất ở nhà biệt thự, nhà vườn*	*91.412,2*	*53.609,3*	(37.802,9)
1.3	*Đất chung cư cao tầng*	*19.016,8*	*19.016,8*	-
1.4	*Đất chung cư nhà công nhân*	*21.083,5*	*21.083,5*	-
2	**Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh**	**29.457,4**	**21.076,5**	**(8.380,9)**
2.1	*Đất y tế*	*2.452,9*	*2.452,9*	-

2.2	*Đất nhà văn hóa*	*2.601,9*	*2.601,9*	-
2.3	*Đất trung tâm dịch vụ*	*8.026,3*	*5.820,5*	(2.205,8)
2.4	*Đất giáo dục*	*16.376,3*	*10.201,2*	(6.175,1)
3	**Đất cơ sở hạ tầng xã hội**	**135.326,0**	**145.612,5**	**10.286,5**
3.1	*Đất giáo dục*	*13.622,3*	*19.797,4*	*6.175,10*
3.2	*Đất xây dựng trạm bơm nước*	*21,1*	*0,0*	*(21,10)*
3.3	*Đất xây dựng trung tâm hành chính*	*5.824,4*	*8.026,3*	*2.201,9*
3.4	*Đất xây dựng công viên*	*14.458,6*	*16.038,2*	*1.579,0*
3.5	*Đất giao thông*	*101.399,6*	*101.750,6*	*351,0*
	Tổng cộng	**322.627,9**	**322.627,9**	-

- ***Trong đó:*** *phần diện tích tính tiền sử dụng đất giảm 10.287,5 m² và phần diện tích không tính tiền tăng lên tương ứng 10.287,5 m².*
- **Quy hoạch giao thông dự án:** dựa vào hình dáng ranh khu đất và giao thông đối ngoại, mạng lưới đường được thiết kế theo hướng song song và vuông góc với Hương lộ 21.
- Tuyến đường An Phú và trục đường chính của khu dân cư đi từ vòng xoay cổng số 2 tới vòng xoay trung tâm khu dân cư có lộ giới 33m; Mặt cắt 1-1 với mặt đường 6m-7,5m-7,5m-6m.
- Tuyến Đại An là đường chính khu vực đi ngang khu dân cư Tam An và kết nối với khu Tam An 2 có lộ giới 26m; Mặt cắt 2-2 mặt đường 7m-6m-6m-7m.
- Đường An Phước, An Bình là các đường trục chính khu dân cư có lộ giới 21m; Mặt cắt 3-3 mặt đường 6m-9m-6m.
- Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư có lộ giới 17m; mặt cắt 5-5; mặt đường 3m-5m-3m.
- Các tuyến đường nội bộ từng nhóm nhà có lộ giới 11m.

5.4. Họa đồ công trình dự án có các quyền sử dụng đất cần định giá đất:



Hình 1: Họa đồ vị trí thửa đất cần định giá.

6. Các thông tin về yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:

6.1. Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam và thị trường bất động sản tại địa phương

6.1.1. Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

- Thị trường bất động sản nhà ở và khu dân cư Việt Nam đang từng bước phục hồi và ổn định sau giai đoạn gặp nhiều khó khăn về nguồn cung, pháp lý dự án, tín dụng và thanh khoản. Trong thời gian gần đây, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, cùng với quá trình tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho dự án, đã tạo điều kiện cải thiện nguồn cung và thúc đẩy hoạt động giao dịch. Nhu cầu nhà ở tiếp tục được duy trì nhờ quá trình đô thị hóa, gia tăng dân số tại các đô thị và nhu cầu cải thiện điều kiện sống. Tuy nhiên, thị trường có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực, trong đó những dự án có pháp lý minh bạch, quy hoạch đồng bộ, hạ tầng hoàn chỉnh và sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực có khả năng thu hút người mua tốt hơn.
- Về xu hướng phát triển, giá bất động sản tại các đô thị lớn và khu vực trung tâm duy trì ở mức cao do quỹ đất hạn chế và chi phí phát triển dự án ngày càng lớn, qua đó thúc đẩy nhu cầu dịch chuyển ra các khu vực vùng ven và đô thị vệ tinh. Tại các khu vực này, sự phát triển của hệ thống giao thông kết nối liên vùng, cùng với quá trình mở rộng không gian đô thị, đang tạo động lực hình thành các khu dân cư mới. Đối với phân khúc đất ở, nhà liền kề và nhà ở thấp tầng, người mua ngày càng quan tâm đến khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tiện ích xã hội, môi trường sống và mức giá phù hợp với khả năng tài chính, thay vì chỉ dựa trên kỳ vọng tăng giá trong tương lai.
- Nhìn chung, thị trường bất động sản nhà ở và khu dân cư đang chuyển sang giai đoạn phục hồi theo hướng thận trọng và thực chất hơn, với nhu cầu ở thực tiếp tục là yếu tố nền tảng. Trong thời gian tới, các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng giao thông – xã hội, có quỹ đất phát triển và mức giá tương đối phù hợp được kỳ vọng sẽ tiếp tục thu hút nhu cầu. Do đó, đối với các dự án khu dân cư, các yếu tố như vị trí, quy hoạch, tình trạng pháp lý, mức độ hoàn thiện hạ tầng, khả năng kết nối với các khu vực lân cận, nguồn cung cạnh

tranh và mặt bằng giá giao dịch thực tế sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hấp thụ, thanh khoản và giá trị bất động sản trên thị trường.

6.1.2. Tổng quan thị trường bất động sản Tp. Đồng Nai và khu vực Long Thành

- Thị trường bất động sản tỉnh Đồng Nai có lợi thế nhờ vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, tiếp giáp Thành phố Hồ Chí Minh và có hệ thống giao thông liên vùng ngày càng được hoàn thiện. Trong lĩnh vực nhà ở và khu dân cư, thị trường Đồng Nai đang có xu hướng mở rộng không gian phát triển từ các khu vực đô thị hiện hữu sang các đô thị vệ tinh và khu vực có tốc độ đô thị hóa cao. Nhu cầu nhà ở được thúc đẩy bởi quá trình gia tăng dân số đô thị, phát triển công nghiệp – dịch vụ và sự hình thành các trung tâm kinh tế mới. Cùng với đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đang góp phần tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, tạo điều kiện để nguồn cung nhà ở từng bước được cải thiện. Thị trường có xu hướng phân hóa, trong đó các dự án có pháp lý rõ ràng, quy hoạch đồng bộ, hạ tầng hoàn chỉnh và kết nối giao thông thuận lợi được đánh giá có khả năng hấp thụ tốt hơn.
- Tại khu vực Long Thành, thị trường bất động sản nhà ở được đánh giá có nhiều điều kiện thuận lợi nhờ vị trí chiến lược trong mạng lưới đô thị của Đồng Nai và vai trò ngày càng rõ nét của khu vực sân bay. Cảng hàng không quốc tế Long Thành cùng hệ thống cao tốc, đường vành đai và các tuyến giao thông liên vùng đang tạo động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa, gia tăng nhu cầu về nhà ở, thương mại – dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội. Định hướng quy hoạch Long Thành đến năm 2045 xác định phát triển theo mô hình đô thị sân bay (Long Thành Aerotropolis), trong đó bố trí các khu dân cư, trung tâm hành chính – văn hóa – giáo dục, khu thương mại – dịch vụ và các khu chức năng hỗ trợ sân bay. Khu vực phía Tây sân bay cũng đang được định hướng hình thành đô thị mới với quy mô hơn 6.300 ha, hướng tới phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, qua đó mở rộng không gian đô thị và tạo thêm dư địa phát triển các dự án nhà ở.
- Nhìn chung, triển vọng thị trường nhà ở tại Long Thành được hỗ trợ bởi sự kết hợp của hạ tầng giao thông, quá trình đô thị hóa và sự hình thành hệ sinh thái đô thị sân bay. Việc Cảng hàng không quốc tế Long Thành dự kiến đưa vào khai thác cuối năm 2026 được kỳ vọng tiếp tục tạo động lực thu hút dân cư, chuyên gia, lao động và các hoạt động thương mại – dịch vụ đến khu vực. Tuy nhiên, mức độ hấp thụ và giá trị bất động sản giữa các khu vực vẫn có sự khác biệt, phụ thuộc vào vị trí, khả năng kết nối với các trục giao thông chính, mức độ hoàn thiện hạ tầng, pháp lý dự án, tiện ích hiện hữu và mặt bằng giá của các khu dân cư cạnh tranh. Đối với các dự án nhà ở tại khu vực An Phước – Long Thành, lợi thế về khả năng kết nối với trung tâm Long Thành, các khu vực đô thị – công nghiệp và hệ thống giao thông liên vùng là những yếu tố quan trọng cần xem xét khi đánh giá triển vọng thị trường và xác định giá trị bất động sản tại thời điểm thẩm định.

6.1.3. Tổng quan dự án Khu dân cư Tam An

- Khu dân cư Tam An được thực hiện tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư, có quy mô khoảng 35,7 ha. Dự án được triển khai nhằm hình thành khu dân cư phục vụ nhu cầu nhà ở của người dân, chuyên gia và người lao động tại khu vực, đồng thời gắn với quá trình phát triển của Khu công nghiệp Long Thành. Dự án đã được lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và được điều chỉnh qua nhiều thời kỳ nhằm phù hợp với tình hình phát triển thực tế. Theo quy hoạch, dự án được định hướng phát triển khu dân cư với các loại hình nhà ở thấp tầng, trong đó có nhà liên kế, nhà phố và biệt thự, kết hợp với hệ thống công trình công cộng, cây xanh và giao thông nội bộ. Việc được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tạo cơ sở để tổ chức không gian sử dụng đất và triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch.
- Về tiến độ, Khu dân cư Tam An được triển khai trong thời gian dài gắn với quá trình đầu tư và phát triển Khu công nghiệp Long Thành. Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng từng phần hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục nhà ở theo tiến độ được phê duyệt. Một số hạng mục nhà ở đã được xây dựng và đưa vào khai thác, kinh doanh; đồng thời, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của

dự án cũng từng bước được hoàn thiện. Trong quá trình triển khai, dự án đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quy hoạch, giao đất, đầu tư xây dựng và nghiệm thu hạ tầng. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án tiếp tục được điều chỉnh cục bộ để phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và tình hình triển khai thực tế. Do đó, khi đánh giá dự án tại thời điểm thẩm định, cần xem xét riêng tình trạng pháp lý, hiện trạng đầu tư xây dựng và điều kiện kinh doanh của từng khu vực, từng sản phẩm, thay vì chỉ căn cứ vào việc dự án đã được phê duyệt quy hoạch.

- Xét về triển vọng thị trường, Khu dân cư Tam An có lợi thế nhất định khi nằm tại xã Tam An, huyện Long Thành, trong khu vực có hoạt động công nghiệp và đô thị phát triển. Dự án được quy hoạch gắn với Khu công nghiệp Long Thành, qua đó có khả năng tiếp cận nhu cầu nhà ở của chuyên gia, người lao động và dân cư tại khu vực. Bên cạnh đó, Long Thành là khu vực đang được đầu tư phát triển mạnh về hạ tầng giao thông và đô thị, trong đó có các tuyến giao thông kết nối liên vùng và Cảng hàng không quốc tế Long Thành. Những yếu tố này có khả năng hỗ trợ nhu cầu về nhà ở và bất động sản dân cư trong trung và dài hạn. Với quy mô tương đối lớn, cơ cấu sản phẩm chủ yếu là nhà ở thấp tầng và hệ thống hạ tầng từng bước được hoàn thiện, dự án có khả năng phù hợp với xu hướng phát triển các khu dân cư tập trung tại khu vực Long Thành. Tuy nhiên, khả năng khai thác và thanh khoản thực tế vẫn phụ thuộc vào tình trạng pháp lý của từng sản phẩm, tiến độ hoàn thiện các hạng mục còn lại và diễn biến cung cầu của thị trường bất động sản trong từng thời kỳ.

6.2. Nguyên tắc định giá đất:

Căn cứ theo quy định tại Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- *Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường:* Nguyên tắc thị trường là các quy tắc và cơ chế cơ bản điều hành cách thức hoạt động của một nền kinh tế thị trường. Các nguyên tắc này giúp các bên tham gia vào thị trường bao gồm người tiêu dùng, nhà sản xuất và nhà đầu tư đưa ra quyết định và thực hiện giao dịch. Một số nguyên tắc cụ thể bao gồm:

+ Nguyên tắc thay thế: Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

+ Nguyên tắc cạnh tranh: Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, đồng thời, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Khi tiến hành định giá, thẩm định viên cần xem xét, đánh giá tác động của yếu tố cạnh tranh đến thu nhập của tài sản, đặc biệt khi sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị của tài sản.

+ Nguyên tắc cung cầu: Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Đồng thời, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

+ Nguyên tắc phù hợp: Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- *Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất:* Đơn vị tư vấn định giá đất có nhiệm vụ lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất trình giá đất trình lên Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Hội đồng thẩm định giá đất phê duyệt, Chúng tôi thực hiện công việc theo quy trình sau:

+ Nghiên cứu thông tin, tài liệu được cung cấp;

+ Lập kế hoạch định giá;

+ Tổ chức khảo sát hiện trạng thửa đất, khu đất cần định giá; khảo sát điều tra, thu thập các thông tin thị trường có liên quan;
+ Tổng hợp, phân tích các số liệu thu thập được từ các nguồn khác nhau, tìm ra số liệu tin cậy làm cơ sở đối chiếu và tính toán;
+ Thực hiện các phân tích, đánh giá và ước tính giá đất.
+ Lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự Chứng thư định giá và gửi cho khách hàng.
+ Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan.

– *Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch:* Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.

– *Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất:* TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.

– *Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*

6.3. Thông tin thị trường giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các khu dân cư:

– Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

"a. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung".

"b. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản;

thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

- Theo quy định như trên, Đơn vị tư vấn sử dụng các thông tin thu thập được là giá đất đã giao dịch chuyển nhượng trên thị trường lấy từ các Hợp đồng giao dịch thành được trích lục tại Văn phòng Đăng ký để xác định giá mặt bằng chung.

6.3.1. Thông tin lựa chọn đơn giá 1 m^2 quyền sử dụng đất đối với đất ở xây dựng nhà liền kế tiếp giáp đường nhựa có lòng đường rộng 6m:

- Theo quy định như trên, đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra khảo sát tiến hành khảo sát 02 khu dân cư (KDC Thung Lũng Xanh và KDC Nhật Tường) có khoảng cách gần nhất đến dự án định giá để xác định giá.

  KDC Thung Lũng Xanh (dự án có vị trí gần với dự án định giá, tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, nằm liền kề KCN Long Thành và gần KDC Tam An) là khu đô thị có quy mô khoảng 45 ha. Theo thông tin khảo sát, dự án có vị trí thuận lợi khi nằm gần Quốc lộ 51, tiếp giáp KCN Long Thành, đồng thời kết nối với KDC Tam An và khu dân cư hiện hữu trong khu vực.

  KDC Nhật Tường (dự án có vị trí tương đối gần với dự án định giá, nằm tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, quy mô khoảng 4,7 ha) được quy hoạch gồm các dãy nhà ở liên kế, với khoảng 174 nền; dự án đã được bàn giao và có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, công viên cây xanh và các công trình tiện ích.

- KDC Thung Lũng Xanh: qua thu thập 100 hợp đồng chuyển nhượng trên thị trường đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai, bình quân số học của các giá đất thu thập được sau khi loại bỏ các giao dịch có đơn giá chuyển nhượng thấp hơn/gần bằng đơn giá theo bảng giá đất *(dự án có vị trí 2 đường QL1/ Đoạn từ trường Quân Khuyển đến Mũi Tàu có đơn giá theo bảng giá UBND là 800.000 đồng/m^2 giai đoạn 2014-2019 và 3.600.000 đồng/m^2 giai đoạn 2020-2025*) là: **11.261.806** đồng/m^2 chi tiết như sau:

Stt	Tờ	Thửa	Thời gian	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Lựa chọn
1	41	348	06/08/2019	1.350.000.000	12.500.000	*Phù hợp*
2	41	566	05/02/2021	1.250.000.000	11.574.074	*Phù hợp*
3	41	230	25/09/2019	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*
4	41	239	26/05/2021	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*
5	41	410	13/09/2019	400.000.000	3.361.345	*Không phù hợp*
6	41	117	06/04/2021	500.000.000	2.955.083	*Không phù hợp*
7	41	435	09/11/2019	310.000.000	2.870.370	*Không phù hợp*
8	41	398	23/04/2020	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
9	41	330	14/05/2021	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
10	41	136	24/09/2020	280.206.000	2.594.500	*Không phù hợp*
11	41	547	05/11/2020	300.000.000	2.521.008	*Không phù hợp*
12	41	321	10/03/2021	250.000.000	2.314.815	*Không phù hợp*
13	41	610	08/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
14	41	510	09/06/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*

15	41	328	26/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
16	41	203	23/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
17	41	180	08/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
18	41	321	06/11/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
19	41	411	01/08/2020	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
20	41	405	16/04/2020	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
21	41	393	20/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
22	41	372	20/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
23	41	213	21/07/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
24	41	213	20/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
25	41	178	18/03/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
26	41	128	27/09/2019	202.880.000	1.600.000	*Không phù hợp*
27	41	127	27/09/2019	172.800.000	1.600.000	*Không phù hợp*
28	41	407	23/05/2020	190.000.000	1.596.639	*Không phù hợp*
29	41	361	19/08/2019	200.000.000	1.593.625	*Không phù hợp*
30	41	607	02/08/2019	250.000.000	1.588.310	*Không phù hợp*
31	41	607	26/09/2019	250.000.000	1.588.310	*Không phù hợp*
32	41	555	09/08/2019	260.000.000	1.583.435	*Không phù hợp*
33	41	555	29/08/2019	260.000.000	1.583.435	*Không phù hợp*
34	41	403	16/12/2019	260.000.000	1.570.997	*Không phù hợp*
35	41	124	29/08/2019	310.000.000	1.570.415	*Không phù hợp*
36	41	167	14/10/2019	270.000.000	1.558.891	*Không phù hợp*
37	41	362	13/08/2020	200.000.000	1.554.002	*Không phù hợp*
38	41	362	04/09/2020	200.000.000	1.554.002	*Không phù hợp*
39	41	614	30/10/2020	250.000.000	1.539.409	*Không phù hợp*
40	41	547	14/10/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
41	41	546	17/07/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
42	41	545	06/09/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
43	41	538	16/12/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
44	41	476	25/07/2020	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
45	41	476	05/08/2020	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
46	41	475	09/08/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
47	41	413	09/11/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
48	41	412	13/08/2020	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
49	41	230	25/09/2019	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*

50	41	239	26/05/2021	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*
51	49	304	09/08/2019	2.656.000.000	19.163.059	*Phù hợp*
52	49	391	24/12/2020	800.000.000	6.722.689	*Phù hợp*
53	49	391	24/12/2020	800.000.000	6.722.689	*Phù hợp*
54	49	327	23/01/2021	421.740.000	3.905.000	*Không phù hợp*
55	49	334	15/05/2021	390.000.000	3.611.111	*Không phù hợp*
56	49	226	23/02/2021	400.000.000	3.174.603	*Không phù hợp*
57	49	369	13/03/2020	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
58	49	195	20/08/2020	318.704.000	2.675.936	*Không phù hợp*
59	49	237	22/03/2021	350.000.000	2.347.418	*Không phù hợp*
60	49	283	26/07/2019	367.500.000	2.221.886	*Không phù hợp*
61	49	334	28/05/2021	200000000	1.851.852	*Không phù hợp*
62	49	339	13/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
63	49	341	13/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
64	49	267	26/08/2020	300.000.000	1.609.442	*Không phù hợp*
65	49	216	17/10/2019	200.000.000	1.603.849	*Không phù hợp*
66	49	464	26/08/2020	180.000.000	1.592.920	*Không phù hợp*
67	49	349	02/08/2019	250.000.000	1.587.302	*Không phù hợp*
68	49	226	28/01/2021	200.000.000	1.587.302	*Không phù hợp*
69	49	199	19/08/2019	260.000.000	1.569.101	*Không phù hợp*
70	49	217	20/09/2019	190.000.000	1.551.020	*Không phù hợp*
71	49	301	06/09/2019	210.000.000	1.548.673	*Không phù hợp*
72	49	408	26/11/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
73	49	265	13/08/2020	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
74	48	408	25/09/2020	1.000.000.000	6.349.206	*Phù hợp*
75	48	375	23/01/2021	408.061.900	3.803.000	*Không phù hợp*
76	48	444	09/03/2020	540.492.000	3.431.695	*Không phù hợp*
77	48	482	16/03/2021	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
78	48	435	29/02/2020	289.244.000	2.678.185	*Không phù hợp*
79	48	241	26/04/2021	500.000.000	2.655.337	*Không phù hợp*
80	48	259	06/11/2019	900.000.000	2.651.738	*Không phù hợp*
81	48	506	31/03/2021	1.000.000.000	2.510.040	*Không phù hợp*
82	48	502	26/08/2020	655.000.000	2.183.333	*Không phù hợp*
83	48	215	24/07/2019	400.000.000	1.976.285	*Không phù hợp*
84	48	435	20/08/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*

85	48	135	06/04/2021	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
86	48	464	28/06/2021	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
87	48	324	10/03/2020	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
88	48	339	04/09/2020	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
89	48	130	26/08/2020	180.000.000	1.666.667	*Không phù hợp*
90	48	327	19/08/2019	200.000.000	1.594.896	*Không phù hợp*
91	48	212	02/08/2019	320.000.000	1.587.302	*Không phù hợp*
92	48	370	07/01/2020	200.000.000	1.586.043	*Không phù hợp*
93	48	205	02/08/2019	390.000.000	1.586.011	*Không phù hợp*
94	48	231	21/07/2020	370.000.000	1.579.172	*Không phù hợp*
95	48	508	02/11/2019	600.000.000	1.573.977	*Không phù hợp*
96	48	283	25/07/2019	320.000.000	1.567.859	*Không phù hợp*
97	48	220	14/10/2019	310.000.000	1.559.356	*Không phù hợp*
98	48	365	24/09/2020	250.000.000	1.545.117	*Không phù hợp*
99	48	126	27/08/2019	240.000.000	1.540.436	*Không phù hợp*
100	48	125	25/07/2019	160.000.000	1.539.942	*Không phù hợp*

– KDC Nhật Tường: qua thu thập 27 hợp đồng chuyển nhượng đã được đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai, bình quân số học của các giá đất thu thập được trong khoảng thời gian từ 08/07/2019 – 08/07/2021 sau khi loại bỏ các giao dịch có đơn giá chuyển nhượng thấp hơn/gần bằng đơn giá theo bảng giá đất là 10.710.367 đồng/m^2. Cụ thể:

Stt	**Tờ**	**Thửa**	**Thời gian**	**Giá hợp đồng (đồng)**	**Đơn giá (đồng/m^2)**	**Lựa chọn**
1	9	54	23/12/2020	5.500.000.000	12.841.466	*Phù hợp*
2	9	256	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
3	9	257	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
4	9	258	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
5	9	252	07/08/2020	403.000.000	4.030.000	*Không phù hợp*
6	9	249	07/08/2020	513.975.000	3.850.000	*Không phù hợp*
7	9	257	10/11/2019	380.000.000	3.800.000	*Không phù hợp*
8	9	264	27/06/2020	299.956.000	3.332.844	*Không phù hợp*
9	9	262	29/06/2020	254.340.000	3.042.344	*Không phù hợp*
10	9	336	04/05/2021	250.000.000	2.994.012	*Không phù hợp*
11	9	234	30/10/2020	216.600.000	2.707.500	*Không phù hợp*
12	9	229	07/08/2020	214.000.000	2.675.000	*Không phù hợp*
13	9	230	07/08/2020	244.762.500	2.675.000	*Không phù hợp*

14	9	266	10/08/2020	234.000.000	2.600.000	*Không phù hợp*
15	9	158	28/02/2020	400.000.000	2.531.646	*Không phù hợp*
16	9	355	17/05/2021	200.000.000	2.493.766	*Không phù hợp*
17	9	285	07/08/2020	216.000.000	2.400.000	*Không phù hợp*
18	9	287	07/08/2020	216.000.000	2.400.000	*Không phù hợp*
19	9	336	06/02/2021	200.000.000	2.395.210	*Không phù hợp*
20	9	262	10/09/2020	200.000.000	2.392.344	*Không phù hợp*
21	9	264	10/09/2020	200.000.000	2.222.222	*Không phù hợp*
22	9	361	07/08/2020	179.941.999	2.160.168	*Không phù hợp*
23	9	268	29/06/2020	194.000.000	2.155.556	*Không phù hợp*
24	9	319	07/08/2020	193.950.000	2.155.000	*Không phù hợp*
25	9	373	07/11/2019	172.400.000	2.155.000	*Không phù hợp*
26	9	374	07/08/2020	172.400.000	2.155.000	*Không phù hợp*
27	9	341	13/08/2020	172.400.000	2.152.310	*Không phù hợp*

- **Giá mặt bằng chung là (11.261.806 đồng/m² + 10.710.367 đồng/m²) = 11.016.722 đồng/m².**

6.3.2. Phân tích, đánh giá, lựa chọn thông tin giá mặt bằng chung tại khu vực

- Căn cứ theo điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ quy định: *" ... Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung"*. Đơn vị tư vấn thực hiện xác định giá đất thu thập được phù hợp với thị trường cho ra mức giá mặt bằng chung theo quy định là **11.016.722 đồng/m².**
- Căn cứ theo điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ quy định:"*Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*

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

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

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

- Để đảm bảo tính phù hợp và phản ánh sát nhất mức giá thị trường tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn thực hiện lựa chọn các thông tin theo thứ tự ưu tiên có khoảng cách gần nhất đối với tài sản định giá, thông tin giao dịch gần thời điểm định giá và có đơn giá phù hợp gần giá mặt bằng chung_nhằm đề xuất thông số giả định đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất Cụm công nghiệp để tính toán ở những bước tiếp theo đảm bảo mức chênh lệch không vượt quá 15% so với quy định. Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng các thông tin giao dịch như sau:

+ **Thông tin 1**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

+ **Thông tin 2:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019.

+ **Thông tin 3**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 566, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 05/02/2021.

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 tình hình và kết quả điều tra:

– *Về thời điểm giao dịch của các thông tin thu thập*: thời điểm yêu cầu định giá là tháng 10/2025 nên căn cứ theo khoản 2, điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 thì Đơn vị tư vấn cần thu thập thông tin đầu vào trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá KDC Tam An tại xã An Phước, Tổ định giá thu thập được một số thông tin chuyển nhượng của loại đất ở quy hoạch khu dân cư trên thị trường. Toàn bộ thông tin sử dụng để tính giá mặt bằng chung đều phát sinh trước 24 tháng so với thời điểm định giá.

– *Về vị trí của các thông tin thu thập:* qua khảo sát thực tế và nghiên cứu đặc điểm thị trường khu vực, Tổ định giá nhận thấy Khu dân cư Tam An chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thời điểm định giá, do đó không có thông tin giao dịch nội bộ dự án để sử dụng làm cơ sở so sánh. Tổ định giá thực hiện mở rộng phạm vi khảo sát đến các khu dân cư lân cận, trên cơ sở ưu tiên lựa chọn các thửa đất có khoảng cách gần với thửa đất, khu đất cần định giá và có mức độ tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Theo đó, Khu dân cư Thung Lũng Xanh và Khu dân cư Nhật Tường được lựa chọn làm nguồn thông tin so sánh do có vị trí lân cận và có các đặc điểm tương đồng về mục đích sử dụng đất, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và đặc điểm phát triển khu dân cư.

– *Về giá giao dịch và độ tin cậy của nguồn thông tin:* Giá chuyển nhượng quyền thuê đất căn cứ trên nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất được cung cấp bởi Văn phòng đăng ký đất đai.. Như vậy, giá giao dịch phù hợp với quy định

7.1.1. Các thông tin về giá Hợp đồng chuyển nhượng QSSĐ :

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	**Nguồn thông tin khảo sát**			
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 566, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 05/02/2021
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	14/07/2020	06/08/2019	05/02/2021
II	**Thông tin về tài sản so sánh**			
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm			
+	*Số thửa*	*258*	*348*	*566*
+	*Số tờ BĐĐC*	*09*	*41*	*41*
4	Điều kiện giao thông			
4.1	*Độ rộng mặt đường tiếp giáp*	*7m*	*6m*	*6m*
4.2	*Kết cấu mặt đường*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
5	Diện tích, kích thước, hình thể			
5.1	*Diện tích đất (m^2)*	*100*	*108*	*108*
5.2	*Hình thể*	*Vuông vức*	*Vuông vức*	*Vuông vức*
6	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng hạ tầng	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh
9	Giá trị chuyển nhượng đất (đồng)	1.000.000.000	1.350.000.000	1.250.000.000
10	Đơn giá (đồng/m^2)	10.000.000	12.500.000	11.574.074

7.1.2. Thông tin thị trường về đơn giá chuyển nhượng loại hình đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (bao gồm : đất xây dựng cơ sở giáo dục, đất y tế ; đất nhà văn hóa ; đất trung tâm hành chính dịch vụ)

– Tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin thị trường về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng và các thông tin có liên quan đối với các thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng tương đồng hoặc có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 thông tin giao dịch thành công đối với loại đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo có sự tương đồng nhất định về mục đích sử dụng, vị trí, quy mô diện tích, khoảng cách đến thửa đất, khu đất định giá và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Do đó, tại thời điểm định giá, chưa đủ thông tin đầu vào để áp dụng trực tiếp các phương pháp định giá đất theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 đối với chức năng sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo.

- Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng điểm h3 Quyết định số 64/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai để ước tính giá đất đối với chức năng sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo cụ thể *"Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá"*.

7.2. Giả thiết về việc sử dụng thông tin để áp dụng vào phương pháp định giá đất:

Về hồ sơ pháp lý của tài sản cần định giá và tài sản so sánh:

- ***Hồ sơ pháp lý của tài sản định giá:*** TTA. (*Đơn vị tư vấn*) tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản định giá do khách hàng cung cấp/chỉ định bên thứ ba cung cấp là những bản sao, chúng tôi giả thiết rằng những hồ sơ này đều trùng khớp so với bản gốc.
- ***Hồ sơ pháp lý của tài sản thu thập được dùng làm tài sản so sánh:*** căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025: "*b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.*"

➢ Các thông tin làm cơ sở lựa chọn Tài sản so sánh được Đơn vị tư vấn thu thập qua điều tra, khảo sát (ưu tiên sau cùng nêu trên). Do đây đều là thông tin giữa các doanh nghiệp có vốn tư nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, không phải thông tin do các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai lưu trữ nên trên các bản sao đều không có mộc dấu sao y của cơ quan chuyên môn và có giá trị pháp lý thấp hơn so với thông tin được sao lục trực tiếp từ các cơ quan chuyên môn. Ngoài ra, Đơn vị tư vấn không có chức năng, thẩm quyền truy xét và xác minh tính xác thực của những hồ sơ này và cũng không có cơ sở kiểm chứng thông tin đối với dòng tiền thanh toán giữa các chủ thể giao dịch vì vậy Chúng tôi giả thiết rằng:

+ Các chủ thể trong hợp đồng giao dịch có đầy đủ quyền công dân, hợp đồng giao dịch tuân thủ quy định pháp luật;
+ Trước khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo *Điều 37, Mục 3, Chương III Luật Đất đai 31/2024/QH15*. Sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng là người sở hữu tài sản cùng các quyền về tài sản bất động sản này.
+ Tại thời điểm định giá Thửa đất/nhà xưởng không thuộc diện sẽ được chuyển MĐSD theo kế hoạch SDĐ hàng năm đã được phê duyệt; không cầm cố, thế chấp và không có tranh chấp về sở hữu.

8. Lựa chọn, áp dụng Phương pháp định giá đất:

- Căn cứ vào danh mục tài sản, đặc điểm và mục đích định giá do khách hàng cung cấp, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ đề xuất phương pháp định giá phù hợp nhất.
- Khi tiến hành định giá đất, cơ sở pháp lý bắt buộc cho sự tuân thủ được thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Theo đó, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định có thể áp dụng các phương pháp để thực hiện định giá như: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
- Đối với từng phương pháp định giá được áp dụng, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá cần khảo sát thông tin thị trường, lựa chọn và phân tích các thông tin thu thập một

cách độc lập, khách quan nhằm làm rõ sự phù hợp thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá. Mỗi phương pháp định giá sẽ tương ứng với cách tiếp cận khác nhau do đó định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ phải phân tích nội dung từng phương pháp trước khi kết luận lựa chọn phương pháp định giá được áp dụng.

❖ **Phương pháp so sánh:**

- *Khái niệm (căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các 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, đã trúng đấu giá QSDĐ mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá
- *Điều kiện áp dụng (căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp so sánh "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".* Tại thời điểm định giá, không 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. Vì vậy không đủ điều kiện để áp dụng **phương pháp so sánh.**

❖ **Phương pháp thu nhập:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp thu nhập:* **: "***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".* Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, địa điểm tài sản định giá, pháp lý liên quan đến dự án KDC Tam An chưa hoàn thành thủ tục nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) khi thay đổi quy hoạch chi tiết 1:500 do đó không phát sinh doanh thu, chi phi và đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin nguồn thu nhập bình quân hàng năm của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất so với khu đất dự án định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn nhận thấy **Phương pháp thu nhập không phù hợp để áp dụng**.

❖ **Phương pháp thặng dư:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp thặng dư:* Tài sản định giá là giá trị quyền sử dụng đất dự án KDC Tam An thuộc khu đất dự án có tiềm năng phát triển theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được Ủy ban nhân dân Tp. Đồng Nai phê duyệt. Căn cứ các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản định giá được cung cấp; thông tin thu thập được trên thị trường và căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, đơn vị tư vấn có thể ước tính được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính của thửa đất định giá. Khu đất được phê duyệt cho thuê với cùng mục đích nêu trên đồng thời có đủ thông tin để ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển nên **phù hợp với điều kiện áp dụng Phương pháp thặng dư**.

❖ **Phương pháp hệ số điều chỉnh:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp hệ số điều chỉnh:* Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 2, điều 160 và điểm d, khoản 6, điều 158, Luật đất đai 2024, **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất không phù hợp áp dụng trong trường hợp này**.

❖ **Kết luận về lựa chọn phương pháp định giá:**

- Qua các phân tích và nhận định trên đây, TTA.nhận thấy chỉ có thể áp dụng 01 phương pháp để thực hiện nghiệp vụ định giá đất cho tài sản yêu cầu định giá là: **Phương pháp thặng dư**.
- **Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** (Căn cứ theo Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất):

  Bước 1: Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

  Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất.

  Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất.

- Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^{n} \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^{m} \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

- Trong đó:
  + TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
  + Ci là chi phí năm thứ i của dự án;
  + r là tỷ lệ chiết khấu.
  + n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
  + m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm)

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

- Giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

- Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị QSDĐ của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

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

9.1. Tổng quan về Tài sản yêu cầu định giá:

❖ ***Vị trí địa lý tự nhiên và kết nối giao thông của Khu dân cư Tam An :***

- **Vị trí, ranh giới khu đất**: Dự án Khu dân cư Tam An tọa lạc tại khu vực xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển đô thị và công nghiệp của Long Thành. Dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành, đồng thời kết nối với các tuyến giao thông quan trọng của khu vực như Quốc lộ 51 và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối đến trung tâm Long Thành, thành phố Biên Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp lân cận. Bên cạnh đó, dự án nằm trong khu vực đã hình thành hệ thống dân cư, hạ tầng kỹ thuật và các công trình tiện ích, đáp ứng nhu cầu sinh sống, làm việc của người dân và lực lượng lao động tại khu vực.
- Khả năng kết nối giao thông: khu đất dự án có vị trí thuận lợi khi nằm liền kề Khu công nghiệp Long Thành và kết nối với các tuyến đường giao thông hiện hữu trong khu vực. Từ khu đất có thể tiếp cận Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và các khu vực dân cư, dịch vụ, hành chính của Long Thành. Đồng thời, vị trí dự án thuận lợi trong việc kết nối với Cảng hàng không quốc tế Long Thành và các khu công nghiệp trên địa bàn, tạo điều kiện cho hoạt động sinh sống, làm việc và giao thương. Tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông: giáp Hương lộ 21 và khu vực dân cư hiện hữu;

Phía Tây: giáp khu cây xanh cách ly Khu công nghiệp Long Thành;

Phía Nam: giáp khu dân cư và các khu vực đất lân cận;

Phía Bắc: giáp Khu công nghiệp Long Thành

- Khu dân cư Tam An có lợi thế về vị trí, điều kiện địa hình và khả năng kết nối giao thông với các khu vực lân cận. Hệ thống hạ tầng giao thông và tiện ích xã hội từng bước được hoàn thiện, cùng với quá trình đô thị hóa của khu vực, là những yếu tố quan trọng góp phần tạo lợi thế cho việc khai thác, sử dụng và phát triển giá trị của khu dân cư trong dài hạn.

9.2. Cơ cấu sử dụng đất và các thông số áp dụng trong Phương pháp thặng dư:

***9.2.1.* Khảo sát và tính toán các thông số, chỉ tiêu liên quan doanh thu phát triển:**

***9.2.1.1.* Thông số về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở/đất nền dự án:**

❖ ***Khảo sát và lựa chọn thông tin thị trường:***

- Căn cứ các thông tin đã khảo sát được trình bày tại mục 7.2 nêu trên, Tổ định giá lựa chọn thông tin để sử dụng làm Tài sản so sánh (TSSS) như sau:

+ **Thông tin 1**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

+ **Thông tin 2:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019.

+ **Thông tin 3**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 566, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 05/02/2021.

(Chi tiết các TSSS sẽ được tổng hợp, đối chiếu, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt (nếu có)

- ***Bảng tổng hợp thông tin tài sản so sánh để thực hiện so sánh, tính toán***:

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	**Nguồn thông tin khảo sát**				
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 566, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 05/02/2021
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào		Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
			VPĐKĐĐ	VPĐKĐĐ	VPĐKĐĐ
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		14/07/2020	06/08/2019	05/02/2021
II	**Thông tin về tài sản so sánh**				
1	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT	ONT
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm				
+	*Số thửa*		*258*	*348*	*566*
+	*Số tờ BĐĐC*		*9*	*41*	*41*
4	Điều kiện giao thông				
4	Quy mô dự án (ha)				
4.1	Kết cấu mặt đường	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa
4.2	Lợi thế vị trí, Kết cấu mặt đường	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 6m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 7m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 6m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 6m.
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
5.1	Diện tích đất (m^2)		*100*	*108*	*108*
5.2	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
7	Tình trạng pháp lý		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng an ninh	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt
9	Hiện trạng hạ tầng	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh
10	Giá trị chuyển nhượng đất (đồng)		1.000.000.000	1.350.000.000	1.250.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
11	Đơn giá (đồng/m^2)		10.000.000	12.500.000	11.574.074

❖ ***Quy ước các thuật ngữ sử dụng:***

- *Yếu tố ảnh hưởng đến giá (yếu tố so sánh):* là các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản nói chung, trong trường hợp này được hiểu là các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng giữa TSĐG và các TSSS mà Tổ định giá đề xuất theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (hiện tại là Tp. Đồng Nai)
- *Tỷ lệ chênh lệch (mức độ chênh lệch):* là tỷ lệ chênh lệch về giá giữa TSTĐ và các TSSS, được đánh giá tương ứng với từng yếu tố ảnh hưởng căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (hiện tại là Tp.Đồng Nai).
- *Tỷ lệ điều chỉnh:* là tỷ lệ tăng/giảm giá của các TSSS để điều chỉnh về giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (giá chỉ dẫn) của TSĐG, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} = \frac{100\% - \text{Tỷ lệ chênh lệch của TSSS}}{\text{Tỷ lệ chênh lệch của TSSS}} \times 100\%$$

- *Mức điều chỉnh:* là số liệu tuyệt đối (tính bằng đơn vị đồng) dựa trên tỷ lệ điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng và đơn giá của TSSS, được tính toán theo công thức:

$$\text{Mức điều chỉnh (đồng/m²)} = \text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} \times \text{Đơn giá của TSSS (đồng/m²)}$$

- *Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS :* là giá chỉ dẫn của từng TSSS sau khi cộng/trừ mức điều chỉnh của toàn bộ các yếu tố so sánh, áp dụng theo công thức:

$$\text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (đồng/m²)} = \text{Đơn giá của TSSS (đồng/m²)} + \text{Toàn bộ các Mức điều chỉnh (đồng/m²)}$$

- *Giá của TSĐG:* là bình quân số học của toàn bộ các mức Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS ;
- *Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG và giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS* : đảm bảo không vượt quá 15%, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG và giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (\%)} = \frac{\text{Giá của TSĐG} - \text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS}}{\text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS}} \times 100\%$$

❖ **Yếu tố chênh lệch vị trí đất giữa các tuyến đường theo bảng giá đất:**

- Đơn vị tư vấn xác định vị trí của bất động sản theo tuyến đường tiếp giáp là một yếu tố có ảnh hưởng đến giá trị do sự khác biệt về khả năng tiếp cận, mức độ kết nối giao thông, quy mô tuyến đường và khả năng khai thác sử dụng đất. Trong trường hợp các tài sản so sánh và tài sản định giá thuộc các tuyến đường khác nhau, việc xác định mức chênh lệch về giá cần phản ánh sự khác biệt về vị trí tuyến đường nhằm bảo đảm tính tương đồng giữa các tài sản sau điều chỉnh. Để lượng hóa yếu tố này, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có cùng vị trí đất theo Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành làm cơ sở tham chiếu. Việc sử dụng tỷ lệ chênh lệch nêu trên nhằm phản ánh tương quan về mức độ thuận lợi giữa các tuyến đường, không sử dụng đơn giá trong Bảng giá đất để thay thế hoặc xác định trực tiếp giá thị trường của tài sản định giá.

  Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024

TSSS1 và TSSS3: đất ở nông thôn vị trí 2 đường Phùng Hưng (đoạn từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng Bom) có đơn giá là 3.600.000 đồng/m².

TSSS2: đất ở nông thôn vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó Quân khuyển đến Mũi Tàu) có đơn giá là 3.600.000 đồng/m².

TSTĐG: đất ở nông thôn vị trí 1 mặt tiền đường Hương lộ 21 có đơn giá là 4.200.000 đồng/m².

Mức độ chênh lệch bảng giá của TSSS1; TSSS2; TSSS3 với TSTĐG: (4.200.000-3.600.000)/3.600.000 = 16,67%

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 như sau :

$$\frac{100\% - (100\%\text{-}16{,}67\%)}{100\%\text{-}16{,}67\%} \approx 20\%$$

❖ ***Bảng tính toán, điều chỉnh số liệu :***

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
I	**Các yếu tố liên quan đến chuyển nhượng của tài sản (điều chỉnh theo số tuyệt đối)**				
1	**Giá giao dịch thị trường (đ)**	**Chưa biết, cần định giá**	1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
	Thời điểm giao dịch.		14/07/2020	06/08/2019	14/07/2020
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
2	**Chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất**		**Đất trống, không điều chỉnh**	**Đất trống, không điều chỉnh**	**Đất trống, không điều chỉnh**
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.250.000.000
3	**Chiết trừ giá trị giảm đi do quy hoạch**		**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**	**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**	**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.250.000.000
4	**Chiết trừ giá trị đầu tư liên quan đến đất**		**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**	**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**	**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**
	Mức điều chỉnh		0	0	0

	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.250.000.000
3	Diện tích lô đất (m^2)		100	108	108
4	Đơn giá sau điều chỉnh các yếu tố chuyển nhượng (đ/m^2)		10.000.000	12.500.000	11.574.074
II	**Các yếu tố liên quan đến đặc điểm của tài sản (điều chỉnh theo số tương đối)**				
	Yếu tố chênh lệch vị trí đất giữa các tuyến đường theo bảng giá đất	Vị trí 1 đường Hương lộ 21	Vị trí 2 đường Phùng Hưng (đoạn từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng Bom	Vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó Quân khuyển đến Mũi Tàu)	Vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó Quân khuyển đến Mũi Tàu)
	Tỷ lệ	100%	83,33%	83,33%	83,33%
	Tỷ lệ điều chỉnh		20%	20%	20%
	Mức điều chỉnh		2.500.600	2.315.370	2.000.480
2	**Giá đất ước tính của TSĐG theo từng TSSS**		**15.000.600**	**13.889.444**	**12.000.480**
	Giá đất của TSĐG	**13.630.175**			
	Làm tròn	**13.630.175**			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSĐG với Giá đất ước tính theo từng TSSS		-9,14%	-1,87%	13,58%
	Biên độ chênh lệch theo quy định		<15%	<15%	<15%

❖ ***Thống nhất giá của TSĐG:*** Căn cứ khoản 8, Điều 4 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024, giá của TSĐG là bình quân số học của các mức giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS, cụ thể:

$$\frac{\mathbf{15.000.600 + 13.889.444 + 12.000.480}}{3} \approx \mathbf{13.630.175\ đồng/m^2/tháng}$$

Làm tròn: 11.818.000 (đồng/m^2/tháng);

– Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG với giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS dao động ở mức từ -9,14% đến 13,58%, đảm bảo không vượt quá 15%, phù hợp với quy định tại khoản 8, Điều 4 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024,

❖ ***Kết luận:*** Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 6m lộ giới 12n thuộc TSĐG là **11.818.000 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

9.2.1.2. Xác định giá lô đất ở tiếp giáp các trục đường nội bộ còn lại:

- Các lô đất liên kế thuộc Dự án thực tế không hoàn toàn tương đồng nhau mà sẽ có một số điểm khác biệt do các yếu tố ảnh hưởng như: độ rộng tuyến đường tiếp giáp, số lượng mặt tiền đường, cảnh quan của thửa đất. Tổ định giá khảo sát những thông tin so sánh cặp về sự chênh lệch giữa các yếu tố này tại các Dự án lân cận (đã bán trong quá khứ) làm cơ sở để đưa ra hệ số điều chỉnh giá giữa các thửa đất.
- Căn Quyết định số 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/03/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thì quy hoạch giao thông dự án *(nội khu)* được chia thành các nhóm đường quy hoạch có độ rộng như sau:

  Mặt cắt 1-1: lộ giới 33m;

  Mặt cắt 2-2 : lộ giới 26m;

  Mặt cắt 3-3: lô giới 21m;

  Mặt cắt 4-4: lộ giới 17m;

  Mặt cắt 5-5 và 6-6: lộ giới 11m.

  Căn cứ điểm b, khoản, điều 4, Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai "Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai"
  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%.
  Qua khảo sát trên nhiều dự án KDC, độ chênh lệch giá bán thường khác biệt lớn đối với các trục đường chính – phụ, trục ngang – dọc , các đường có dãy phân cách hoặc không. Trên cơ sở tổng hợp, phân tích mức độ chênh lệch giá theo độ rộng lộ giới đường tại các khu dân cư có điều kiện tương đồng, đơn vị tư vấn xác định mức độ ảnh hưởng của yếu tố độ rộng lộ giới và áp dụng để ước tính mức chênh lệch tương ứng đối với các tuyến đường thuộc KDC An Phước.
  Đơn vị tư vấn thu thập được đơn giá bán các lô đất thuộc dự án Mega City 2 tại xã Nhơn Trạch, Tp. Đồng Nai giao động từ 6.5000.000 đồng/m² đến 9.650.000 đồng/m². Sau khi rà soát đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất đại diện trên tuyến đường 20m và 03 thửa đất đại diện trên tuyến đường 12m

Stt	Lô	Ô	Đường	Diện tích	Lộ giới	Đơn giá bán (đồng/m²)
1	T21	10	Đường số 21	100	20m	8.500.000
2	T21	27	Đường số 21	100	20m	8.600.000
3	T21	18	Đường số 21	100	20m	8.550.000
4	T21	85	Đường số 21	100	12m	7.400.000
5	T21	84	Đường số 21	100	12m	7.400.000
6	T21	70	Đường số 21	100	12m	7.300.000

Giá mặt bằng lộ giới 20m và 12m lần lượt là 8.550.000 đồng/m² và 7.366.667 đồng/m².
Tỷ lệ chênh lệch lộ giới (8.550.000 – 7.366.667)/7.366.667 = 16,06%

Tỷ lệ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cáo hơn và mỗi mét độ rộng đường chênh lệch: 16,06%/8 = 2,01%. Làm tròn 2%
Theo kết quả trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giữa các lộ giới giữa các tuyến đường trong khu đất định giá là 2%
(*)Theo quy định mức độ chênh lệch độ rộng đường có mức chênh lệch tối đa 20%.

❖ **Giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 11m; 17m; 21m và 26m:**

- Giả định thửa đất (nhà liên kế) tiếp giáp đường 12m là 100% thì giá đất của đường lộ giới 11m, 17m, 21m và 24 lần lượt là 102%; 90%; 82% và 72%
- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 11m so với đường lộ giới 12m:

$$\frac{100\% - 102\%}{102\%} \approx -1,96\%$$

- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 17m so với đường lộ giới 12m:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 21m so với đường lộ giới 12m:

$$\frac{100\% - 82\%}{82\%} \approx 21,95\%$$

- Đối với các thửa đất có lộ giới 26m thì tỷ lệ chênh lệch đã vượt quá 20% so với lộ giới 12m theo như quy định thì đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức chênh lệch so với thửa đất có lộ giới 21m làm chuẩn.
- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 26m so với đường lộ giới 21m:

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

- Đối với các thửa đất có lộ giới 33m thì tỷ lệ chênh lệch đã vượt quá 20% so với lộ giới 21m. Tương tư đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức chênh lệch so với thửa đất có lộ giới 26m làm chuẩn.
- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 33m so với đường lộ giới 26m:

$$\frac{100\% - 86\%}{86\%} \approx 16,28\%$$

Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 11m: 13.362.917 đồng/m².

Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 17m: 15.144.639 đồng/m² .

Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 21m: 16.622.165 đồng/m² .

Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 26m: 18.469.072 đồng/m² ..

Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 33m: 20.687.938 đồng/m² .

- ***Kết luận:***

Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 11m (lô thường) thuộc TSĐG là **13.362.917 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 17m (lô thường) thuộc TSĐG là **15.144.639 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 21m (lô thường) thuộc TSĐG là **16.622.165 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 26m (lô thường) thuộc TSĐG là **18.469.072 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 33m (lô thường) thuộc TSĐG là **20.687.938 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

❖ **Giá đất biệt thự song lập tiếp giáp với đường nhựa có lộ giới 12m**

Đơn vị tư vấn đã khảo sát, tham khải các dự án KDC lân cận có diện tích tương tự. Tuy nhiên, tại thời điểm trong quá khứ giai đoạn từ năm 2018-2020 đa số các KDC trên địa bàn Tp. Đồng Nai là nhà ở liền kề (ít loại hình lô nền biệt thự có quy mô 240 m² - 350 m²). Do đó, đơn vị tư vấn ước tính sự khác biệt giữa các lô đất liền kề và các lô đất biệt thự ở các KDC lân cận từ đó nội suy tính toán giá đất biệt thự tại KDC quy hoạch tại xã An Phước. Đơn vị tư vấn tham khảo mức giá các lô đất thuộc dự án Mega City 2 tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai như sau:

Stt	Ký hiệu lô	Lô	Ô	Đường	Diện tích	Độ rộng đường	Đơn giá bán (đồng/m²)
1	TS1	V3	5	Đường số 16	200	6m	5.900.000
2	TS2	V3	6	Đường số 16	200	6m	5.900.000
3	TS3	V3	7	Đường số 16	200	6m	5.900.000
4	TS4	V3	15	Đường số 14	200	9m	6.200.000
5	TS5	V3	16	Đường số 14	200	9m	6.200.000
6	TS6	V3	17	Đường số 14	200	9m	6.200.000
7	TS7	TH14	35	Đường số 16	100	6m	6.800.000
8	TS8	TH14	36	Đường số 16	100	6m	6.800.000
9	TS9	TH14	37	Đường số 16	100	6m	6.800.000
10	TS10	TH12	20	Đường số 8	105	9m	7.100.000
11	TS11	TH12	51	Đường số 8	105	9m	7.100.000

- Tỷ lệ chênh lệch giá lô đất biệt thự/lô đất nhà liền kề: (6.050.000/6.916.667) = 0,875 lần. (87,5%)
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 11m: 0,875*13.362.971= 11.692.552 đồng/m^2.
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 17m: 0,875*15.144.639= 13.251.559 đồng/m^2.
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 21m: 0,875*16.622.165= 14.544.394 đồng/m^2.
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 26m: 0,875*18.469.072= 16.160.438 đồng/m^2.
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 33m: 0,875*20.687.938=18.101.946 đồng/m^2.

9.2.1.3. **Điều chỉnh yếu tố lô góc (tiếp giáp 2 mặt đường)**

Căn cứ điểm b, khoản, điều 4, Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai "Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối

đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai"

Số mặt đường tiếp giáp: tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: 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.

Khoảng cách (đơn vị tính bằng mét) 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%.

Căn cứ theo quy định trên Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn mức độ chênh lệch 20% đối với các lô góc tiếp giáp 02 mặt tiền tương ứng tỷ lệ điều chỉnh là:

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

❖ **Đơn giá lô góc nhà liên kế:**

- Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 11m (lô góc) thuộc TSĐG là **16.703.646 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).
- Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 17m (lô góc) thuộc TSĐG là **18.930.799 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).
- Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 21m (lô góc) thuộc TSĐG là **20.777.706 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).
- Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 26m (lô góc) thuộc TSĐG là **23.086.340 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).
- Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 33m (lô góc) thuộc TSĐG **25.859.923 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).
- **Đơn giá lô góc biệt thự:**
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô góc) tiếp giáp đường lộ giới 11m: 14.615.690 đồng/m^2 .
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô góc) tiếp giáp đường lộ giới 17m: 16.564.449 đồng/m^2 .
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô góc) tiếp giáp đường lộ giới 21m: 18.180.493 đồng/m^2 .
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô góc) tiếp giáp đường lộ giới 26m: 20.200.548 đồng/m^2 .
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô góc) tiếp giáp đường lộ giới 33m 22.627.433 đồng/m^2 .

❖ **Bảng thống kê đơn giá các loại dất nền dự án KDC quy hoạch tại xã An Phước**

Stt	Các chỉ tiêu	Lô thường *(đồng/m²)*	Lô góc *(đồng/m²)*
1	**Đất nhà liền kề**		
1.1	Đường lộ giới 11m	13.362.917	16.703.646,00
1.1.1	Đường lộ giới 17m	15.144.639	18.930.799,00
1.1.2	Đường lộ giới 21m	16.622.165	20.777.706,00
1.1.3	Đường lộ giới 26m	18.469.072	23.086.340,00
1.1.4	Đường lộ giới 33m	20.687.938	25.859.923,00
2	**Đất biệt thự**		
1.2.1	Đường lộ giới 11m	11.692.552	14.615.690
1.2.2	Đường lộ giới 17m	13.251.559	16.564.449

1.2.3	Đường lộ giới 21m	14.544.394	18.180.493
1.2.4	Đường lộ giới 26m	16.160.438	20.200.548
1.3	Đường lộ giới 33m	18.101.946	22.627.433

9.2.1.4. Mức biến động của đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Căn cứ điểm a, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 quy định: *"Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước".*
- Căn cứ văn bản số 104/CV-TKT về việc cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dùng nhóm vật liệu xây dựng phục vụ định giá đất. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm "Nhà ở và vật liệu xây dựng" trong 03 năm liên tục gần với thời điểmnđịnh giá là:

Chỉ số	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	100,89	105,32	101,21	**102,47**

9.2.1.5. Thời điểm bắt đầu khai thác cho thuê, tỷ lệ lấp đầy:

9.2.1.5.1. Tiến độ khai thác

- Trong tất cả các quyết định Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) đều không xác định **tiến độ kinh doanh/thời gian bán hàng** của dự án. Do đó, TTA đề xuất áp dụng Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD 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 dùng làm căn cứ tính toán tỷ lệ khai thác/lấp đầy.
- Căn cứ Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thì tổng số lô đất dự án là: **523 lô** *(trong đó 196 lô nền nhà liên kế và 327 lô đất nền biết thự, nhà vườn).*
- Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 12/05/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thì tổng số lô đất dự án là: **617 lô** *(trong đó 400 lô nền nhà liên kế và 217 lô đất nền biết thự, nhà vườn).*
- Căn cứ phục lục II : *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 được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND):*

- 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.
- Thời gian bán hàng: 03 năm với dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 lô
- Tỷ lệ bán hàng :

Năm	Tỷ lệ lấp đầy
1	30%

2	40%
3	30%

9.2.2. Khảo sát và tính toán các thông số, chỉ tiêu liên quan chi phí phát triển:

– Căn cứ điểm c, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 quy định:

"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 về 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."

– Tại thời điểm xác định giá đất, Đơn vị tư vấn không nhận được dự toán/biên bản nghiệm thu/hoàn công của công trình xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án KDC Tam An được tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập theo quy định do đó đơn vị tư vấn không có đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán (chưa được thẩm tra độc lập). Do đó, TTA đề xuất tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án KDC Tam An tại khu đất cần định giá theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

9.2.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 không quy định thứ tự ưu tiên lựa chọn suất vốn đầu tư. Tuy nhiên khi tính tiền sử dụng đất cần bảo đảm nguyên tắc thận trọng và hạn chế rủi ro thất thoát ngân sách nhà nước thì Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư có giá trị thấp hơn.

– *Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng, Tổ định giá đề xuất mức giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên khu đất cần định giá tương ứng với hạng mục 13220.01 thuộc Chương III, mục 2, Bảng 42; Theo đó:*

- Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật: 845.000 đ/m² (đã bao gồm VAT);

Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh yếu tố vùng: 883.700 đ/m² (đã bao gồm VAT);

	Chỉ tiêu	Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô			
13220.01	từ 20 đến 50 ha	8.450	6.910	320

Kết luận: *Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 có giá trị thấp hơn đơn giá giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật tính theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020. Do đó Đơn vị tư vấn sử dụng các chỉ số tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 để làm cơ sở tính toán.*

Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh: 883.700 đồng/m² /(1 +VAT) = 803.518 đồng/m² (chưa bao gồm VAT).

9.2.2.2. Chỉ tiêu tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng.

- Căn cứ Số 25/QĐ-SXD ngày 27/01/2021Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
- Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-SXD ngày 03/12/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12; Quý IV/2019 và cả năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng Quý IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 13/03/2018 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng dựng Quý IV và cả năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21/11/2016 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12; Quý IV/2016 và cả năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Chỉ tiêu tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng (bảng 2)	**Năm 2017**	**Năm 2018**	**Năm 2019**	**Năm 2020**	**Số liệu bình quân 03 năm gần nhất**
Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (so với năm gốc 2020=100%): CT hạ tầng kỹ thuật					
CT đường giao thông	106,69	107,17	106,58	111,07	
CT hệ thống đường ống cấp nước	101,77	101,11	99,34	101,21	
CT mạng thoát nước	101,59	102,15	101,54	103,05	
CT xử lý nước thải	103,78	104,00	104,21	106,68	
Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (so với năm trước đó): CT hạ tầng kỹ thuật					
CT đường giao thông		100,45%	99,45%	104,21%	101,37%
CT hệ thống đường ống cấp nước		99,35%	98,25%	101,88%	99,83%
CT mạng thoát nước		100,55%	99,40%	101,49%	100,48%
CT xử lý nước thải		100,21%	100,20%	102,37%	100,93%
Chỉ số bình quân					**100,65%**

❖ ***Kết luận:*** Tỷ lệ biến động về trượt giá xây dựng tính bình quân số liệu 03 năm gần nhất là: 0,65%/năm đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

9.2.2.3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

- Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (nay là tỉnh Tp.Đồng nai) quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư thì: "*chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: có tính đến vốn chủ sỡ hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với 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 là **15%**".*

9.2.2.4. Chi phí bán hàng, kinh doanh

- Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (nay là Tp.Đồng Nai) quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư:

▪ *Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: **3% doanh thu** (Chưa bao gồm VAT, theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai).*

- *Chi phí quản lý vận hành:* ***10% doanh thu*** *(Chưa bao gồm VAT, theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai).*

9.2.3. Khảo sát và ước tính các thông số, chỉ tiêu khác:

9.2.3.1. Tỷ suất chiết khấu:

– Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

– Căn cứ trên văn bản thông báo lãi suất của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là Tp. Đồng Nai), Đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu trong 04 Quý gần nhất mà chúng tôi thu thập được như sau:

Stt	Tên ngân hàng	Quý II/2021	Quý I/2021	Quý IV/2020	Quý III/2020
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11%	11%	11%	11%
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11%	11%	11%	11%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11%	11%	11%	11%
4	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	9,50%	9,50%	10,15%	10,43%
5	BIDV Chi nhánh Biên Hòa	9,80%	9,80%	9,80%	9,50%
6	VCB Chi nhánh Đồng Nai	8,70%	8,70%	8,70%	9,20%
7	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	8,70%	8,70%	9,40%	9,20%
8	VCB Chi nhánh Đông Đồng Nai	9,50%	10,00%	10,03%	10,10%
9	Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai	10,5%	12,5%	12,5%	12,5%
10	Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai	9,2%	9,2%	9,5%	9,3%
11	Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
12	BIDV Chi nhánh Nam Đồng Nai	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%

Kết luận: Tỷ suất chiết khấu lựa chọn để tính toán theo phương pháp thặng dư: **10,26%.**

9.2.3.2. Thời gian xây dựng:

– *Trong tất cả các quyết định Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi) đều không xác định thời gian xây dựng. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng* phục lục II - *Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND)* quy định:

"Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng KDC có quy mô từ 500 đến dưới 1000 lô

Thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40% và năm thứ ba 30%"

❖ **Kết luận:** TTA đề xuất áp dụng thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND.

9.2.4. Tính toán đơn giá đất bình quân lô nền liên kế và lô nền biệt thự (sau điều chỉnh)

Tên lô đất	Diện tích (m2/lô)	Diện tích lô thường	Diện tích lô góc	Mặt đường tiếp giáp (m)	Đơn giá lô thường	Đơn giá lô góc	Doanh thu lô thường	Doanh thu lô góc
Lô nền liên kế								
LK-1 (01-14)	130,00	1.430,00	390,00	21	16.622.165	20.777.706	23.769.695.950	8.103.305.340
LK-1 (15)	126,23	126,23	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.686.801.013	-
LK-1 (16)	126,12	126,12	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.685.331.092	-
LK-1 (17)	126,02	126,02	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.683.994.800	-
LK-1 (18)	125,91	125,91	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.682.524.879	-
LK-1 (19)	125,80	125,80	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.681.054.959	-
LK-1 (20)	125,69	125,69	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.679.585.038	-
LK-1 (21)	125,59	125,59	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.678.248.746	-
LK-1 (22)	125,48	125,48	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.676.778.825	-
LK-1 (23)	125,37	125,37	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.675.308.904	-
LK-1 (24)	125,27	125,27	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.673.972.613	-
LK-1 (25)	125,16	125,16	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.672.502.692	-
LK-1 (26)	125,05	125,05	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.671.032.771	-
LK-1 (27)	124,94	124,94	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.669.562.850	-
LK-1 (28)	124,84	0,00	124,84	11	13.362.917	16.703.646	-	2.085.283.167
LK-2 (01-15)	130,00	1.560,00	390,00	21	16.622.165	20.777.706	25.930.577.400	8.103.305.340
LK-2 (16)	127,94	127,94	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.709.651.601	-
LK-2 (17)	127,83	127,83	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.708.181.680	-
LK-2 (18)	127,72	127,72	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.706.711.759	-
LK-2 (19)	127,62	127,62	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.705.375.468	-
LK-2 (20)	127,51	127,51	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.703.905.547	-
LK-2 (21)	127,40	127,40	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.702.435.626	-
LK-2 (22)	127,29	127,29	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.700.965.705	-
LK-2 (23)	127,19	127,19	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.699.629.413	-
LK-2 (24)	127,08	127,08	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.698.159.492	-
LK-2 (25)	126,97	126,97	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.696.689.571	-
LK-2 (26)	126,87	126,87	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.695.353.280	-
LK-2 (27)	126,76	126,76	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.693.883.359	-
LK-2 (28)	126,65	126,65	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.692.413.438	-
LK-2 (29)	126,54	126,54	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.690.943.517	-
LK-2 (30)	126,44	0,00	126,44	11	13.362.917	16.703.646	-	2.112.009.000
LK-3 (01-14)	130,00	1.430,00	390,00	21	16.622.165	20.777.706	23.769.695.950	8.103.305.340
LK-3 (15)	129,53	129,53	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.730.898.639	-

LK-3 (16)	129,43	129,43	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.729.562.347	-
LK-3 (17)	129,32	129,32	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.728.092.426	-
LK-3 (18)	129,21	129,21	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.726.622.506	-
LK-3 (19)	129,10	129,10	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.725.152.585	-
LK-3 (20)	129,00	129,00	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.723.816.293	-
LK-3 (21)	128,89	128,89	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.722.346.372	-
LK-3 (22)	128,78	128,78	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.720.876.451	-
LK-3 (23)	128,68	128,68	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.719.540.160	-
LK-3 (24)	128,57	128,57	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.718.070.239	-
LK-3 (25)	128,46	128,46	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.716.600.318	-
LK-3 (26)	128,35	128,35	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.715.130.397	-
LK-3 (27)	128,25	128,25	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.713.794.105	-
LK-3 (28)	128,14	0,00	128,14	11	13.362.917	16.703.646	-	2.140.405.198
LK-4 (01-16)	130,00	1.820,00	260,00	21	16.622.165	20.777.706	30.252.340.300	5.402.203.560
LK-4 (17)	131,87	0,00	131,87	11	13.362.917	16.703.646	-	2.202.709.798
LK-4 (18)	131,76	131,76	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.760.697.944	-
LK-4 (19)	131,65	131,65	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.759.228.023	-
LK-4 (20)	131,55	131,55	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.757.891.731	-
LK-4 (21)	131,44	131,44	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.756.421.810	-
LK-4 (22)	131,33	131,33	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.754.951.890	-
LK-4 (23)	131,23	131,23	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.753.615.598	-
LK-4 (24)	131,12	131,12	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.752.145.677	-
LK-4 (25)	131,01	131,01	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.750.675.756	-
LK-4 (26)	130,90	130,90	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.749.205.835	-
LK-4 (27)	130,80	130,80	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.747.869.544	-
LK-4 (28)	130,69	130,69	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.746.399.623	-
LK-4 (29)	130,58	130,58	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.744.929.702	-
LK-4 (30)	130,48	130,48	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.743.593.410	-
LK-4 (31)	130,37	130,37	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.742.123.489	-
LK-4 (32)	130,26	0,00	130,26	11	13.362.917	16.703.646	-	2.175.816.928
LK-5 (01-16)	130,00	1.820,00	130,00	21	16.622.165	20.777.706	30.252.340.300	2.701.101.780
LK-5 (16)	130,00	0,00	130,00	17	15.144.639	18.930.799	-	2.461.003.870
LK-5 (17)	133,75	0,00	133,75	11	13.362.917	16.703.646	-	2.234.112.653
LK-5 (18)	133,64	133,64	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.785.820.228	-
LK-5 (19)	133,53	133,53	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.784.350.307	-
LK-5 (20)	133,43	133,43	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.783.014.015	-
LK-5 (21)	133,32	133,32	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.781.544.094	-
LK-5 (22)	133,21	133,21	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.780.074.174	-
LK-5 (23)	133,11	133,11	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.778.737.882	-
LK-5 (24)	133,00	133,00	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.777.267.961	-

LK-5 (25)	132,89	132,89	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.775.798.040	-
LK-5 (26)	132,78	132,78	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.774.328.119	-
LK-5 (27)	132,68	132,68	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.772.991.828	-
LK-5 (28)	132,57	132,57	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.771.521.907	-
LK-5 (29)	132,46	132,46	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.770.051.986	-
LK-5 (30)	132,36	132,36	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.768.715.694	-
LK-5 (31)	132,25	132,25	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.767.245.773	-
LK-5 (32)	132,14	0,00	132,14	11	13.362.917	16.703.646	-	2.207.219.782
LK-6 (01-12)	130,00	1.300,00	260,00	21	16.622.165	20.777.706	21.608.814.500	5.402.203.560
LK-6 (12a)	135,57	0,00	135,57	11	13.362.917	16.703.646	-	2.264.513.288
LK-6 (14)	135,46	135,46	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.810.140.737	-
LK-6 (15)	135,36	135,36	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.808.804.445	-
LK-6 (16)	135,25	135,25	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.807.334.524	-
LK-6 (17)	135,14	135,14	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.805.864.603	-
LK-6 (18)	135,04	135,04	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.804.528.312	-
LK-6 (19)	134,93	134,93	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.803.058.391	-
LK-6 (20)	134,82	134,82	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.801.588.470	-
LK-6 (21)	134,71	134,71	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.800.118.549	-
LK-6 (22)	134,61	134,61	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.798.782.257	-
LK-6 (23)	134,50	134,50	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.797.312.337	-
LK-6 (24)	134,39	0,00	134,39	11	13.362.917	16.703.646	-	2.244.802.986
LK-7 (01-11)	130,00	1.170,00	260,00	21	16.622.165	20.777.706	19.447.933.050	5.402.203.560
LK-7 (12)	136,84	0,00	136,84	11	13.362.917	16.703.646	-	2.285.726.919
LK-7 (12a)	136,73	136,73	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.827.111.641	-
LK-7 (14)	136,62	136,62	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.825.641.721	-
LK-7 (15)	136,51	136,51	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.824.171.800	-
LK-7 (16)	136,41	136,41	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.822.835.508	-
LK-7 (17)	136,30	136,30	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.821.365.587	-
LK-7 (18)	136,19	136,19	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.819.895.666	-
LK-7 (19)	136,09	136,09	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.818.559.375	-
LK-7 (20)	135,98	135,98	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.817.089.454	-
LK-7 (21)	135,87	135,87	0,00	11	13.362.917	16.703.646	1.815.619.533	-
LK-7 (22)	135,76	0,00	135,76	11	13.362.917	16.703.646	-	2.267.686.981
LK-8 (1)	285,36	0,00	285,36	26	18.469.072	23.086.340	-	6.587.917.982
LK-8 (2)	203,20	203,20	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.715.344.734	-
LK-8 (3)	202,84	202,84	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.710.534.084	-
LK-8 (4)	202,46	202,46	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.705.456.176	-
LK-8 (5)	202,10	202,10	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.700.645.526	-
LK-8 (6)	201,72	201,72	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.695.567.617	-
LK-8 (7)	201,34	201,34	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.690.489.709	-

LK-8 (8)	200,98	200,98	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.685.679.059	-
LK-8 (9)	200,60	200,60	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.680.601.150	-
LK-8 (10)	200,23	200,23	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.675.656.871	-
LK-8 (11)	199,85	199,85	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.670.578.962	-
LK-8 (12)	199,49	199,49	0,00	11	13.362.917	16.703.646	2.665.768.312	-
LK-8 (12)	251,17	0,00	251,17	11	13.362.917	16.703.646	-	4.195.454.766
LK-9 (1)	291,71	0,00	291,71	26	18.469.072	23.086.340	-	6.734.516.241
LK-9 (2-12)	208,00	2.288,00	0,00	11	13.362.917	16.703.646	30.574.354.096	-
LK-9 (14)	263,02	0,00	263,02	21	16.622.165	20.777.706	-	5.464.952.232
LK-9 (12A)	263,02	0,00	263,02	11	13.362.917	16.703.646	-	4.393.392.971
LK-9 (15-25)	208,00	2.288,00	0,00	21	16.622.165	20.777.706	38.031.513.520	-
LK-9 (26)	272,20	0,00	272,20	26	18.469.072	23.086.340	-	6.284.101.748
LK-10 (1-18)	166,05	2.988,90	0,00	33	20.687.938	25.859.923	61.834.177.888	-
LK-10 (19)	207,85	0,00	207,85	33	20.687.938	25.859.923	-	5.374.984.996
LK-10 (20)	227,35	0,00	227,35	21	16.622.165	20.777.706	-	4.723.811.459
LK-10 (21-38)	166,05	2.988,90	0,00	11	13.362.917	16.703.646	39.940.422.621	-
LK-11 (1-14)	162,00	2.106,00	162,00	11	13.362.917	16.703.646	28.142.303.202	2.705.990.652
LK-11 (15-16)	213,50	0,00	427,00	11	13.362.917	16.703.646	-	7.132.456.842
LK-11 (17-29)	162,00	2.106,00	0,00	11	13.362.917	16.703.646	28.142.303.202	-
LK-11 (30)	146,45	0,00	146,45	21	16.622.165	20.777.706	-	3.042.895.044
LK-12 (1)	236,38	0,00	236,38	26	18.469.072	23.086.340	-	5.457.149.049
LK-12 (2-10)	200,08	1.800,72	0,00	26	18.469.072	23.086.340	33.257.627.332	-
LK-12 (11-19)	200,08	1.800,72	0,00	11	13.362.917	16.703.646	24.062.871.900	-
LK-12 (20)	236,38	0,00	236,38	17	15.144.639	18.930.799	-	4.474.862.268
LK-12 (21)	237,00	0,00	237,00	17	15.144.639	18.930.799	-	4.486.599.363
LK-12 (22-31)	199,60	1.996,00	0,00	11	13.362.917	16.703.646	26.672.382.332	-
LK-13 (1)	243,70	0,00	243,70	26	18.469.072	23.086.340	-	5.626.141.058
LK-13 (2-12)	195,20	2.147,20	0,00	26	18.469.072	23.086.340	39.656.791.398	-
LK-13 (12A)	243,70	0,00	243,70	26	18.469.072	23.086.340	-	5.626.141.058
LK-13 (14)	243,70	0,00	243,70	17	15.144.639	18.930.799	-	4.613.435.716
LK-13 (15-25)	195,20	2.147,20	0,00	11	13.362.917	16.703.646	28.692.855.382	-
LK-13 (26)	243,70	0,00	243,70	11	13.362.917	16.703.646	-	4.070.678.530
LK-14 (1)	248,10	0,00	248,10	26	18.469.072	23.086.340	-	5.727.720.954
LK-14 (2-8)	200,08	1.400,56	0,00	26	18.469.072	23.086.340	25.867.043.480	-
LK-14 (9)	248,58	0,00	248,58	26	18.469.072	23.086.340	-	5.738.802.397

LK-14 (10)	248,58	0,00	248,58	11	13.362.917	16.703.646	-	4.152.192.323
LK-14 (11-17)	200,08	1.400,56	0,00	11	13.362.917	16.703.646	18.715.567.034	-
LK-14 (18)	248,04	0,00	248,04	17	15.144.639	18.930.799	-	4.695.595.384
LK-15 (1)	253,91	0,00	253,91	11	13.362.917	16.703.646	-	4.241.222.756
LK-15 (2-9)	204,59	1.636,72	0,00	11	13.362.917	16.703.646	21.871.353.512	-
LK-15 (10-21)	199,60	2.395,20	0,00	11	13.362.917	16.703.646	32.006.858.798	-
LK-15 (22)	249,45	0,00	249,45	17	15.144.639	18.930.799	-	4.722.287.811
Lô nên biệt thự								
BT-A1 (1)	292,64	0,00	292,64	26	16.160.438	20.200.548	-	5.911.488.367
BT-A1 (2-7)	1.500,00	1.500,00	0	26	16.160.438	20.200.548	24.240.657.000	-
BT-A1 (8)	368,00	0,00	368	26	16.160.438	20.200.548	-	7.433.801.664
BT-A1 (9-12a)	1.250,00	1.250,00	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-A1 (14)	242,22	0,00	242,22	21	14.544.394	18.180.493	-	4.403.679.014
BT-A1 (15)	220,00	220,00	0	11	11.692.552	14.615.690	2.572.361.440	-
BT-A1 (16)	218,07	0,00	218,07	11	11.692.552	14.615.690	-	3.187.243.518
BT-A1 (17)	242,00	242,00	0	11	11.692.552	14.615.690	2.829.597.584	-
BT-A1 (18)	241,80	0,00	241,8	11	11.692.552	14.615.690	-	3.534.073.842
BT-A1 (19)	267,01	0,00	267,01	11	11.692.552	14.615.690	-	3.902.535.387
BT-A2								
BT-A2 (1)	418,53	0,00	418,53	26	16.160.438	20.200.548	-	8.454.535.354
BT-A2 (2-14)	3.412,50	3.412,50	0	11	11.692.552	14.615.690	39.900.833.700	-
BT-A2 (15)	329,00	0,00	329	21	14.544.394	18.180.493	-	5.981.382.197
BT-A2 (16)	358,59	0,00	358,59	11	11.692.552	14.615.690	-	5.241.040.277
BT-A2 (17-31)	3.750,00	3.750,00	0	33	18.101.946	22.627.433	67.882.297.500	-
BT-A2 (32)	421,37	0,00	421,37	33	18.101.946	22.627.433	-	9.534.521.443
BT-B1								
BT-B1 (1)	237,50	0,00	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088
BT-B1 (2-6)	1.250,00	1.250,00	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-B1 (7)	291,56	291,56	0	21	14.544.394	18.180.493	4.240.563.515	-
BT-B1 (8)	505,57	505,57	0	21	14.544.394	18.180.493	7.353.209.275	-
BT-B1 (9)	317,68	0,00	317,68	11	11.692.552	14.615.690	-	4.643.112.399
BT-B1 (10)	285,00	285,00	0	11	11.692.552	14.615.690	3.332.377.320	-
BT-B1 (11)	285,00	285,00	0	11	11.692.552	14.615.690	3.332.377.320	-
BT-B1 (12)	286,34	286,34	0	11	11.692.552	14.615.690	3.348.045.340	-
BT-B1 (12a)	289,54	289,54	0	11	11.692.552	14.615.690	3.385.461.506	-
BT-B1 (14)	295,89	295,89	0	11	11.692.552	14.615.690	3.459.709.211	-
BT-B1 (15)	304,00	304,00	0	11	11.692.552	14.615.690	3.554.535.808	-

BT-B1 (16)	348,50	0,00	348,5	11	11.692.552	14.615.690	-	5.093.567.965
BT-B1 (17)	361,49	0,00	361,49	21	14.544.394	18.180.493	-	6.572.066.415
BT-B1 (18)	343,93	343,93	0	11	11.692.552	14.615.690	4.021.419.409	-
BT-B1 (19)	398,96	398,96	0	11	11.692.552	14.615.690	4.664.860.546	-
BT-B1 (20)	517,96	517,96	0	11	11.692.552	14.615.690	6.056.274.234	-
BT-B1 (21)	280,84	280,84	0	11	11.692.552	14.615.690	3.283.736.304	-
BT-B1 (22)	280,00	280,00	0	11	11.692.552	14.615.690	3.273.914.560	-
BT-B1 (23-27)	1.250,00	1.250,00	0	11	11.692.552	14.615.690	14.615.690.000	-
BT-B1 (28)	237,50	0,00	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375
BT-B2 (1)	237,50	0,00	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088
BT-B2 (2-8)	1.750,00	1.750,00	0	21	14.544.394	18.180.493	25.452.689.500	-
BT-B2 (9)	320,57	0,00	320,57	21	14.544.394	18.180.493	-	5.828.120.641
BT-B2 (10)	236,22	0,00	236,22	11	11.692.552	14.615.690	-	3.452.518.292
BT-B2 (11-16)	1.500,00	1.500,00	0	11	11.692.552	14.615.690	17.538.828.000	-
BT-B2 (17)	237,50	0,00	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375
BT-C1 (1)	237,50	0,00	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088
BT-C1 (2-9)	2.000,00	2.000,00	0	21	14.544.394	18.180.493	29.088.788.000	-
BT-C1 (10-12a)	1.250,00	1.250,00	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-C1 (14)	243,46	0,00	243,46	21	14.544.394	18.180.493	-	4.426.222.826
BT-C1 (15)	255,76	255,76	0	11	11.692.552	14.615.690	2.990.487.100	-
BT-C1 (16)	255,57	255,57	0	11	11.692.552	14.615.690	2.988.265.515	-
BT-C1 (17)	264,43	0,00	264,43	11	11.692.552	14.615.690	-	3.864.826.907
BT-C1 (18)	326,96	326,96	0	11	11.692.552	14.615.690	3.822.996.802	-
BT-C1 (19)	308,14	308,14	0	11	11.692.552	14.615.690	3.602.942.973	-
BT-C1 (20)	289,32	289,32	0	11	11.692.552	14.615.690	3.382.889.145	-
BT-C1 (21)	270,49	270,49	0	11	11.692.552	14.615.690	3.162.718.390	-
BT-C1 (22)	314,17	314,17	0	11	11.692.552	14.615.690	3.673.449.062	-
BT-C1 (23)	295,35	295,35	0	11	11.692.552	14.615.690	3.453.395.233	-
BT-C1 (24)	276,52	276,52	0	11	11.692.552	14.615.690	3.233.224.479	-
BT-C1 (25)	257,70	257,70	0	11	11.692.552	14.615.690	3.013.170.650	-
BT-C1 (26)	238,87	238,87	0	11	11.692.552	14.615.690	2.792.999.896	-
BT-C1 (27)	261,80	261,80	0	11	11.692.552	14.615.690	3.061.110.114	-
BT-C1 (28)	234,69	234,69	0	11	11.692.552	14.615.690	2.744.125.029	-
BT-C1 (29)	258,35	0,00	258,35	11	11.692.552	14.615.690	-	3.775.963.512
BT-C2 (1)	447,50	0,00	447,5	21	14.544.394	18.180.493	-	8.135.770.618
BT-C2 (2)	504,00	0,00	504	11	11.692.552	14.615.690	-	7.366.307.760
BT-C2 (3)	417,10	417,10	0	11	11.692.552	14.615.690	4.876.963.439	-
BT-D1								
BT-D1 (1)	387,50	0,00	387,5	21	14.544.394	18.180.493	-	7.044.941.038

BT-D1 (2-10)	2.700,00	2.700,00	0	21	14.544.394	18.180.493	39.269.863.800	-
BT-D1 (11-12)	766,00	0,00	766	21	14.544.394	18.180.493	-	13.926.257.638
BT-D1 (12a-21)	2.700,00	2.400,00	300	11	11.692.552	14.615.690	28.062.124.800	4.384.707.000
BT-D1 (22)	387,50	0,00	387,5	17	13.251.559	16.564.449	-	6.418.723.988
BT-D2 (1)	487,00	0,00	487	17	13.251.559	16.564.449	-	8.066.886.663
BT-D2 (2-5)	1.728,00	1.728,00	0	17	13.251.559	16.564.449	22.898.693.952	-
BT-D2 (6-7)	977,50	0,00	977,5	26	16.160.438	20.200.548	-	19.746.035.670
BT-D2 (8-11)	1.728,00	1.728,00	0	11	11.692.552	14.615.690	20.204.729.856	-
BT-D2 (12)	487,00	0,00	487	11	11.692.552	14.615.690	-	7.117.841.030
BT-D2 (12A)	450,00	0,00	450	11	11.692.552	14.615.690	-	6.577.060.500
BT-D2 (14-17)	1.600,00	1.200,00	400	11	11.692.552	14.615.690	14.031.062.400	5.846.276.000
BT-D2 (18)	451,60	0,00	451,6	26	16.160.438	20.200.548	-	9.122.567.477
BT-E1 (1-11)	3.300,00	3.000,00	300	21	14.544.394	18.180.493	43.633.182.000	5.454.147.900
BT-E1 (12)	287,50	0,00	287,5	21	14.544.394	18.180.493	-	5.226.891.738
BT-E1 (12a)	287,50	0,00	287,5	17	13.251.559	16.564.449	-	4.762.279.088
BT-E1 (14-24)	3.300,00	3.000,00	300	11	11.692.552	14.615.690	35.077.656.000	4.384.707.000
BT-E2 (1)	362,94	0,00	362,94	21	14.544.394	18.180.493	-	6.598.428.129
BT-E2 (2-8)	2.102,45	2.102,45	0	17	13.251.559	16.564.449	27.860.740.220	-
BT-E2 (9)	364,15	0,00	364,15	26	16.160.438	20.200.548	-	7.356.029.554
BT-E2 (10-12)	992,94	661,96	330,98	26	16.160.438	20.200.548	10.697.563.538	6.685.977.377
BT-E2 (12a)	318,46	0,00	318,46	26	16.160.438	20.200.548	-	6.433.066.516
BT-E2 (14)	332,50	0,00	332,5	11	11.692.552	14.615.690	-	4.859.716.925
BT-E2 (15-17)	1.035,00	1.035,00	0	11	11.692.552	14.615.690	12.101.791.320	-
BT-E2 (18-20)	1.035,00	1.035,00	0	11	11.692.552	14.615.690	12.101.791.320	-
BT-E2 (21)	332,50	0,00	332,5	11	11.692.552	14.615.690	-	4.859.716.925
BT-E2 (22)	317,50	0,00	317,5	11	11.692.552	14.615.690	-	4.640.481.575
BT-E2 (23-25)	990,00	990,00	0	11	11.692.552	14.615.690	11.575.626.480	-

Thống kê kết quả đơn giá đất bình quân lô nền liên kế và lô nền biệt thự (sau điều chỉnh):

Nội dung	Diện tích (m^2)	Đơn giá bình quân (đồng/m^2)	Doanh thu (đồng)
Đất nền liền kề lô thường	55.597,72	14.999.332	833.928.681.775

Đất nền liền kề lô góc	9638,35	19.730.786	190.172.222.650
Bình quân đất nền liên kế	**65.236,07**	**15.698.384**	**1.024.100.904.425**
Đất nền biệt thự lô thường	49.321,94	*13.306.112*	656.283.268.084
Đất nền biệt thự lô góc	16.275,06	*17.213.551*	280.151.572.139
Bình quân đất nền biệt thự	**65.597,0**	**14.275.574**	**936.434.840.223**

9.2.5. Tính toán đơn giá đất bình quân lô nền liên kế và lô nền biệt thự (trước điều chỉnh)

Tên lô đất	Diện tích (m2/lô)	Diện tích lô thường	Diện tích lô góc	Mặt đường tiếp giáp (m)	Đơn giá lô thường	Đơn giá lô góc	Doanh thu lô thường	Doanh thu lô góc
LK-1 (01-14)	1.820,00	1430,00	390	21	16.622.165	20.777.706	23.769.695.950	8.103.305.340
LK-1 (15)	126,23	126,23	0	11	13.362.917	16.703.646	1.686.801.013	-
LK-1 (16)	126,12	126,12	0	11	13.362.917	16.703.646	1.685.331.092	-
LK-1 (17)	126,02	126,02	0	11	13.362.917	16.703.646	1.683.994.800	-
LK-1 (18)	125,91	125,91	0	11	13.362.917	16.703.646	1.682.524.879	-
LK-1 (19)	125,80	125,8	0	11	13.362.917	16.703.646	1.681.054.959	-
LK-1 (20)	125,69	125,69	0	11	13.362.917	16.703.646	1.679.585.038	-
LK-1 (21)	125,59	125,59	0	11	13.362.917	16.703.646	1.678.248.746	-
LK-1 (22)	125,48	125,48	0	11	13.362.917	16.703.646	1.676.778.825	-
LK-1 (23)	125,37	125,37	0	11	13.362.917	16.703.646	1.675.308.904	-
LK-1 (24)	125,27	125,27	0	11	13.362.917	16.703.646	1.673.972.613	-
LK-1 (25)	125,16	125,16	0	11	13.362.917	16.703.646	1.672.502.692	-
LK-1 (26)	125,05	125,05	0	11	13.362.917	16.703.646	1.671.032.771	-
LK-1 (27)	124,94	124,94	0	11	13.362.917	16.703.646	1.669.562.850	-
LK-1 (28)	124,84	0	124,84	11	13.362.917	16.703.646	-	2.085.283.167
LK-2 (01-15)	1.950,00	1560	390	21	16.622.165	20.777.706	25.930.577.400	8.103.305.340

LK-2 (16)	127,94	127,94	0	11	13.362.917	16.703.646	1.709.651.601	-
LK-2 (17)	127,83	127,83	0	11	13.362.917	16.703.646	1.708.181.680	-
LK-2 (18)	127,72	127,72	0	11	13.362.917	16.703.646	1.706.711.759	-
LK-2 (19)	127,62	127,62	0	11	13.362.917	16.703.646	1.705.375.468	-
LK-2 (20)	127,51	127,51	0	11	13.362.917	16.703.646	1.703.905.547	-
LK-2 (21)	127,40	127,4	0	11	13.362.917	16.703.646	1.702.435.626	-
LK-2 (22)	127,29	127,29	0	11	13.362.917	16.703.646	1.700.965.705	-
LK-2 (23)	127,19	127,19	0	11	13.362.917	16.703.646	1.699.629.413	-
LK-2 (24)	127,08	127,08	0	11	13.362.917	16.703.646	1.698.159.492	-
LK-2 (25)	126,97	126,97	0	11	13.362.917	16.703.646	1.696.689.571	-
LK-2 (26)	126,87	126,87	0	11	13.362.917	16.703.646	1.695.353.280	-
LK-2 (27)	126,76	126,76	0	11	13.362.917	16.703.646	1.693.883.359	-
LK-2 (28)	126,65	126,65	0	11	13.362.917	16.703.646	1.692.413.438	-
LK-2 (29)	126,54	126,54	0	11	13.362.917	16.703.646	1.690.943.517	-
LK-2 (30)	126,44	0	126,44	11	13.362.917	16.703.646	-	2.112.009.000
LK-3 (01-14)	1.820,00	1430	390	21	16.622.165	20.777.706	23.769.695.950	8.103.305.340
LK-3 (15)	129,53	129,53	0	11	13.362.917	16.703.646	1.730.898.639	-
LK-3 (16)	129,43	129,43	0	11	13.362.917	16.703.646	1.729.562.347	-
LK-3 (17)	129,32	129,32	0	11	13.362.917	16.703.646	1.728.092.426	-
LK-3 (18)	129,21	129,21	0	11	13.362.917	16.703.646	1.726.622.506	-
LK-3 (19)	129,10	129,1	0	11	13.362.917	16.703.646	1.725.152.585	-
LK-3 (20)	129,00	129	0	11	13.362.917	16.703.646	1.723.816.293	-
LK-3 (21)	128,89	128,89	0	11	13.362.917	16.703.646	1.722.346.372	-

LK-3 (22)	128,78	128,78	0	11	13.362.917	16.703.646	1.720.876.451	-
LK-3 (23)	128,68	128,68	0	11	13.362.917	16.703.646	1.719.540.160	-
LK-3 (24)	128,57	128,57	0	11	13.362.917	16.703.646	1.718.070.239	-
LK-3 (25)	128,46	128,46	0	11	13.362.917	16.703.646	1.716.600.318	-
LK-3 (26)	128,35	128,35	0	11	13.362.917	16.703.646	1.715.130.397	-
LK-3 (27)	128,25	128,25	0	11	13.362.917	16.703.646	1.713.794.105	-
LK-3 (28)	128,14	0	128,14	11	13.362.917	16.703.646	-	2.140.405.198
LK-4 (01-16)	2.080,00	1820	260	21	16.622.165	20.777.706	30.252.340.300	5.402.203.560
LK-4 (17)	131,87	131,87	0	11	13.362.917	16.703.646	1.762.167.865	-
LK-4 (18)	131,76	131,76	0	11	13.362.917	16.703.646	1.760.697.944	-
LK-4 (19)	131,65	131,65	0	11	13.362.917	16.703.646	1.759.228.023	-
LK-4 (20)	131,55	131,55	0	11	13.362.917	16.703.646	1.757.891.731	-
LK-4 (21)	131,44	131,44	0	11	13.362.917	16.703.646	1.756.421.810	-
LK-4 (22)	131,33	131,33	0	11	13.362.917	16.703.646	1.754.951.890	-
LK-4 (23)	131,23	131,23	0	11	13.362.917	16.703.646	1.753.615.598	-
LK-4 (24)	131,12	131,12	0	11	13.362.917	16.703.646	1.752.145.677	-
LK-4 (25)	131,01	131,01	0	11	13.362.917	16.703.646	1.750.675.756	-
LK-4 (26)	130,90	130,9	0	11	13.362.917	16.703.646	1.749.205.835	-
LK-4 (27)	130,80	130,8	0	11	13.362.917	16.703.646	1.747.869.544	-
LK-4 (28)	130,69	130,69	0	11	13.362.917	16.703.646	1.746.399.623	-
LK-4 (29)	130,58	130,58	0	11	13.362.917	16.703.646	1.744.929.702	-
LK-4 (30)	130,48	130,48	0	11	13.362.917	16.703.646	1.743.593.410	-
LK-4 (31)	130,37	130,37	0	11	13.362.917	16.703.646	1.742.123.489	-

LK-4 (32)	130,26	0	130,26	11	13.362.917	16.703.646	-	2.175.816.928
LK-5 (01-15)	1.950,00	1820	130	21	16.622.165	20.777.706	30.252.340.300	2.701.101.780
LK-5 (16)	130,00	0	130	17	15.144.639	18.930.799	-	2.461.003.870
LK-5 (17)	133,75	133,75	0	11	13.362.917	16.703.646	1.787.290.149	-
LK-5 (18)	133,64	133,64	0	11	13.362.917	16.703.646	1.785.820.228	-
LK-5 (19)	133,53	133,53	0	11	13.362.917	16.703.646	1.784.350.307	-
LK-5 (20)	133,43	133,43	0	11	13.362.917	16.703.646	1.783.014.015	-
LK-5 (21)	133,32	133,32	0	11	13.362.917	16.703.646	1.781.544.094	-
LK-5 (22)	133,21	133,21	0	11	13.362.917	16.703.646	1.780.074.174	-
LK-5 (23)	133,11	133,11	0	11	13.362.917	16.703.646	1.778.737.882	-
LK-5 (24)	133,00	133	0	11	13.362.917	16.703.646	1.777.267.961	-
LK-5 (25)	132,89	132,89	0	11	13.362.917	16.703.646	1.775.798.040	-
LK-5 (26)	132,78	132,78	0	11	13.362.917	16.703.646	1.774.328.119	-
LK-5 (27)	132,68	132,68	0	11	13.362.917	16.703.646	1.772.991.828	-
LK-5 (28)	132,57	132,57	0	11	13.362.917	16.703.646	1.771.521.907	-
LK-5 (29)	132,46	132,46	0	11	13.362.917	16.703.646	1.770.051.986	-
LK-5 (30)	132,36	132,36	0	11	13.362.917	16.703.646	1.768.715.694	-
LK-5 (31)	132,25	132,25	0	11	13.362.917	16.703.646	1.767.245.773	-
LK-5 (32)	132,14	0	132,14	11	13.362.917	16.703.646	-	2.207.219.782
LK-6 (01-12)	1.560,00	1300	260	21	16.622.165	20.777.706	21.608.814.500	5.402.203.560
LK-6 (12a)	135,57	0	135,57	11	13.362.917	16.703.646	-	2.264.513.288
LK-6 (14)	135,46	135,46	0	11	13.362.917	16.703.646	1.810.140.737	-
LK-6 (15)	135,36	135,36	0	11	13.362.917	16.703.646	1.808.804.445	-

LK-6 (16)	135,25	135,25	0	11	13.362.917	16.703.646	1.807.334.524	-
LK-6 (17)	135,14	135,14	0	11	13.362.917	16.703.646	1.805.864.603	-
LK-6 (18)	135,04	135,04	0	11	13.362.917	16.703.646	1.804.528.312	-
LK-6 (19)	134,93	134,93	0	11	13.362.917	16.703.646	1.803.058.391	-
LK-6 (20)	134,82	134,82	0	11	13.362.917	16.703.646	1.801.588.470	-
LK-6 (21)	134,71	134,71	0	11	13.362.917	16.703.646	1.800.118.549	-
LK-6 (22)	134,61	134,61	0	11	13.362.917	16.703.646	1.798.782.257	-
LK-6 (23)	134,50	134,5	0	11	13.362.917	16.703.646	1.797.312.337	-
LK-6 (24)	134,39	0	134,39	11	13.362.917	16.703.646	-	2.244.802.986
LK-7 (01-11)	1.430,00	1170	260	21	16.622.165	20.777.706	19.447.933.050	5.402.203.560
LK-7 (12)	136,84	0	136,84	11	13.362.917	16.703.646	-	2.285.726.919
LK-7 (12a)	136,73	136,73	0	11	13.362.917	16.703.646	1.827.111.641	-
LK-7 (14)	136,62	136,62	0	11	13.362.917	16.703.646	1.825.641.721	-
LK-7 (15)	136,51	136,51	0	11	13.362.917	16.703.646	1.824.171.800	-
LK-7 (16)	136,41	136,41	0	11	13.362.917	16.703.646	1.822.835.508	-
LK-7 (17)	136,30	136,3	0	11	13.362.917	16.703.646	1.821.365.587	-
LK-7 (18)	136,19	136,19	0	11	13.362.917	16.703.646	1.819.895.666	-
LK-7 (19)	136,09	136,09	0	11	13.362.917	16.703.646	1.818.559.375	-
LK-7 (20)	135,98	135,98	0	11	13.362.917	16.703.646	1.817.089.454	-
LK-7 (21)	135,87	135,87	0	11	13.362.917	16.703.646	1.815.619.533	-
LK-7 (22)	135,76	0	135,76	11	13.362.917	16.703.646	-	2.267.686.981
Đất nền biệt thự								
BT-A1 (1)	292,64	0	292,64	26	16.160.438	20.200.548	-	5.911.488.367

BT-A1 (2-7)	1500	1500	0	26	16.160.438	20.200.548	24.240.657.000	-
BT-A1 (8)	368	0	368	26	16.160.438	20.200.548	-	7.433.801.664
BT-A1 (9-12a)	1250	1250	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-A1 (14)	242,22	0	242,22	21	14.544.394	18.180.493	-	4.403.679.014
BT-A1 (15)	220	220	0	11	11.692.552	14.615.690	2.572.361.440	-
BT-A1 (16)	218,07	0	218,07	11	11.692.552	14.615.690	-	3.187.243.518
BT-A1 (17)	242	242	0	11	11.692.552	14.615.690	2.829.597.584	-
BT-A1 (18)	241,8	241,8	0	11	11.692.552	14.615.690	2.827.259.074	-
BT-A1 (19)	267,01	0	267,01	11	11.692.552	14.615.690	-	3.902.535.387
BT-A2 (1)	418,53	0	418,53	26	16.160.438	20.200.548	-	8.454.535.354
BT-A2 (2-14)	3412,5	3412,5	0	11	11.692.552	14.615.690	39.900.833.700	-
BT-A2 (15)	329	0	329	21	14.544.394	18.180.493	-	5.981.382.197
BT-A2 (16)	358,59	0	358,59	11	11.692.552	14.615.690	-	5.241.040.277
BT-A2 (17-31)	3750	3750	0	33	18.101.946	22.627.433	67.882.297.500	-
BT-A2 (32)	421,37	0	421,37	33	18.101.946	22.627.433	-	9.534.521.443
BT-B1 (1-12)	3000	2750	250	33	18.101.946	22.627.433	49.780.351.500	5.656.858.250
BT-B1 (12a)	217,87	0	217,87	33	18.101.946	22.627.433	-	4.929.838.828
BT-B1 (14)	250,13	0	250,13	21	14.544.394	18.180.493	-	4.547.486.714
BT-B1 (15-26)	3150	2887,5	262,5	11	11.692.552	14.615.690	33.762.243.900	3.836.618.625
BT-B2 (1)	329,4	0	329,4	21	14.544.394	18.180.493	-	5.988.654.394
BT-B2 (2-10)	2250	2250	0	11	11.692.552	14.615.690	26.308.242.000	-
BT-B2 (11)	237,5	0	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375
BT-B2 (12)	237,5	0	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375

BT-B2 (12a-20)	2000	2000	0	11	11.692.552	14.615.690	23.385.104.000	-
BT-B2 (21)	338,97	0	338,97	21	14.544.394	18.180.493	-	6.162.641.712
BT-B3 (1)	237,5	0	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088
BT-B3 (2-6)	1250	1250	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-B3 (7)	291,56	291,56	0	21	14.544.394	18.180.493	4.240.563.515	-
BT-B3 (8)	498,03	498,03	0	21	14.544.394	18.180.493	7.243.544.544	-
BT-B3 (9)	272,27	0	272,27	11	11.692.552	14.615.690	-	3.979.413.916
BT-B3 (10)	284,77	284,77	0	11	11.692.552	14.615.690	3.329.688.033	-
BT-B3 (11)	330,33	330,33	0	11	11.692.552	14.615.690	3.862.400.702	-
BT-B3 (12)	286,34	286,34	0	11	11.692.552	14.615.690	3.348.045.340	-
BT-B3 (12a)	289,54	289,54	0	11	11.692.552	14.615.690	3.385.461.506	-
BT-B3 (14)	295,89	295,89	0	11	11.692.552	14.615.690	3.459.709.211	-
BT-B3 (15)	304	304	0	11	11.692.552	14.615.690	3.554.535.808	-
BT-B3 (16)	348,5	0	348,5	11	11.692.552	14.615.690	-	5.093.567.965
BT-B3 (17)	361,49	0	361,49	21	14.544.394	18.180.493	-	6.572.066.415
BT-B3 (18)	343,93	343,93	0	11	11.692.552	14.615.690	4.021.419.409	-
BT-B3 (19)	398,96	398,96	0	11	11.692.552	14.615.690	4.664.860.546	-
BT-B3 (20)	537,81	537,81	0	11	11.692.552	14.615.690	6.288.371.391	-
BT-B3 (21)	268,84	268,84	0	11	11.692.552	14.615.690	3.143.425.680	-
BT-B3 (22)	280	280	0	11	11.692.552	14.615.690	3.273.914.560	-
BT-B3 (23-27)	1250	1250	0	11	11.692.552	14.615.690	14.615.690.000	-
BT-B3 (28)	237,5	0	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375
BT-B4 (1)	237,5	0	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088

BT-B4 (2-8)	1750	1750	0	21	14.544.394	18.180.493	25.452.689.500	-
BT-B4 (9)	320,57	0	320,57	21	14.544.394	18.180.493	-	5.828.120.641
BT-B4 (10)	236,22	0	236,22	11	11.692.552	14.615.690	-	3.452.518.292
BT-B4 (11-16)	1500	1500	0	11	11.692.552	14.615.690	17.538.828.000	-
BT-B4 (17)	237,5	0	237,5	11	11.692.552	14.615.690	-	3.471.226.375
BT-C1 (1)	237,5	0	237,5	21	14.544.394	18.180.493	-	4.317.867.088
BT-C1 (2-9)	2000	2000	0	21	14.544.394	18.180.493	29.088.788.000	-
BT-C1 (10-12a)	1250	1250	0	21	14.544.394	18.180.493	18.180.492.500	-
BT-C1 (14)	243,46	0	243,46	21	14.544.394	18.180.493	-	4.426.222.826
BT-C1 (15)	255,76	255,76	0	11	11.692.552	14.615.690	2.990.487.100	-
BT-C1 (16)	255,57	255,57	0	11	11.692.552	14.615.690	2.988.265.515	-
BT-C1 (17)	264,43	0	264,43	11	11.692.552	14.615.690	-	3.864.826.907
BT-C1 (18)	326,96	326,96	0	11	11.692.552	14.615.690	3.822.996.802	-
BT-C1 (19)	308,14	308,14	0	11	11.692.552	14.615.690	3.602.942.973	-
BT-C1 (20)	289,32	289,32	0	11	11.692.552	14.615.690	3.382.889.145	-
BT-C1 (21)	270,49	270,49	0	11	11.692.552	14.615.690	3.162.718.390	-
BT-C1 (22)	314,17	314,17	0	11	11.692.552	14.615.690	3.673.449.062	-
BT-C1 (23)	295,35	295,35	0	11	11.692.552	14.615.690	3.453.395.233	-
BT-C1 (24)	276,52	276,52	0	11	11.692.552	14.615.690	3.233.224.479	-
BT-C1 (25)	257,7	257,7	0	11	11.692.552	14.615.690	3.013.170.650	-
BT-C1 (26)	238,87	238,87	0	11	11.692.552	14.615.690	2.792.999.896	-
BT-C1 (27)	261,8	261,8	0	11	11.692.552	14.615.690	3.061.110.114	-
BT-C1 (28)	234,69	234,69	0	11	11.692.552	14.615.690	2.744.125.029	-

BT-C1 (29)	258,35	0	258,35	11	11.692.552	14.615.690	-	3.775.963.512
BT-C2 (1)	447,5	0	447,5	21	14.544.394	18.180.493	-	8.135.770.618
BT-C2 (2)	504	0	504	11	11.692.552	14.615.690	-	7.366.307.760
BT-C2 (3)	417,1	417,1	0	11	11.692.552	14.615.690	4.876.963.439	-
BT-D1 (1)	287,5	0	287,5	21	14.544.394	18.180.493	-	5.226.891.738
BT-D1 (2-9)	2400	2400	0	21	14.544.394	18.180.493	34.906.545.600	-
BT-D1 (10)	400	400	0	21	14.544.394	18.180.493	5.817.757.600	-
BT-D1 (11)	383	0	383	21	14.544.394	18.180.493	-	6.963.128.819
BT-D1 (12)	383	0	383	21	14.544.394	18.180.493	-	6.963.128.819
BT-D1 (12a-19)	2800	2800	0	11	11.692.552	14.615.690	32.739.145.600	-
BT-D1 (20)	287,5	0	287,5	11	11.692.552	14.615.690	-	4.202.010.875
BT-D2								
BT-D2 (1)	527,5	0	527,5	17	13.251.559	16.564.449	-	8.737.746.848
BT-D2 (2-4)	1620	1620	0	17	13.251.559	16.564.449	21.467.525.580	-
BT-D2 (5)	366,66	0	366,66	26	16.160.438	20.200.548	-	7.406.732.930
BT-D2 (6)	379,16	379,16	0	26	16.160.438	20.200.548	6.127.391.672	-
BT-D2 (7)	366,66	0	366,66	26	16.160.438	20.200.548	-	7.406.732.930
BT-D2 (8-10)	1620	1620	0	11	11.692.552	14.615.690	18.941.934.240	-
BT-D2 (11)	527,5	0	527,5	11	11.692.552	14.615.690	-	7.709.776.475
BT-D2 (12)	487,5	0	487,5	11	11.692.552	14.615.690	-	7.125.148.875
BT-D2 (12a-15)	1500	1500	0	11	11.692.552	14.615.690	17.538.828.000	-
BT-D2 (16)	514,12	0	514,12	26	16.160.438	20.200.548	-	10.385.505.738
BT-E1 (1-11)	3300	3300	0	21	14.544.394	18.180.493	47.996.500.200	-

BT-E1 (12)	287,5	0	287,5	21	14.544.394	18.180.493	-	5.226.891.738
BT-E1 (12a)	387,5	0	387,5	17	13.251.559	16.564.449	-	6.418.723.988
BT-E1 (14-21)	3200	3200	0	11	11.692.552	14.615.690	37.416.166.400	-
BT-E2 (1)	495,56	0	495,56	11	11.692.552	14.615.690	-	7.242.951.336
BT-E2 (2-8)	1971,06	1971,06	0	11	11.692.552	14.615.690	23.046.721.545	-
BT-E2 (9)	362,94	0	362,94	26	16.160.438	20.200.548	-	7.331.586.891
BT-E2 (10-12)	827,43	827,43	0	26	16.160.438	20.200.548	13.371.631.214	-
BT-E2 (12a)	483,96	0	483,96	11	11.692.552	14.615.690	-	7.073.409.332
BT-E2 (14)	447,5	0	447,5	11	11.692.552	14.615.690	-	6.540.521.275
BT-E2 (15-18)	1840	1840	0	11	11.692.552	14.615.690	21.514.295.680	-
BT-E2 (19)	447,5	0	447,5	11	11.692.552	14.615.690	-	6.540.521.275
BT-E2 (20)	427,5	0	427,5	11	11.692.552	14.615.690	-	6.248.207.475
BT-E2 (21-22)	880	880	0	11	11.692.552	14.615.690	10.289.445.760	-
BT-F1								
BT-F1 (1)	348	0	348	17	13.251.559	16.564.449	-	5.764.428.252
BT-F1 (2)	351	351	0	17	13.251.559	16.564.449	4.651.297.209	-
BT-F1 (3)	347	0	347	26	16.160.438	20.200.548	-	7.009.590.156
BT-F1 (4-7)	1618	1618	0	26	16.160.438	20.200.548	26.147.588.684	-
BT-F1 (8-11)	1700	1700	0	11	11.692.552	14.615.690	19.877.338.400	-
BT-F1 (12)	536,1	0	536,1	17	13.251.559	16.564.449	-	8.880.201.109
BT-F1 (12a-16)	1700	1700	0	11	11.692.552	14.615.690	19.877.338.400	-
BT-F2 (1)	392,1	0	392,1	26	16.160.438	20.200.548	-	7.920.634.871
BT-F2 (2-7)	1785	1785	0	26	16.160.438	20.200.548	28.846.381.830	-

BT-F2 (8)	392,1	0	392,1	26	16.160.438	20.200.548	-	7.920.634.871
BT-F2 (9)	440	0	440	17	13.251.559	16.564.449	-	7.288.357.560
BT-F2 (10-12a)	1820	1820	0	11	11.692.552	14.615.690	21.280.444.640	-
BT-F2 (14)	440	0	440	11	11.692.552	14.615.690	-	6.430.903.600
BT-F3 (1)	452,11	0	452,11	26	16.160.438	20.200.548	-	9.132.869.756
BT-F3 (2-5)	1126,32	1126,32	0	17	13.251.559	16.564.449	14.925.495.933	-
BT-F3 (6-12a)	3992	3992	0	11	11.692.552	14.615.690	46.676.667.584	-
BT-F3 (14)	486,5	0	486,5	11	11.692.552	14.615.690	-	7.110.533.185
BT-F3 (15-16)	1000	1000	0	11	11.692.552	14.615.690	11.692.552.000	-
BT-F3 (17)	487,5	0	487,5	11	11.692.552	14.615.690	-	7.125.148.875
BT-F3 (18)	523	0	523	26	16.160.438	20.200.548	-	10.564.886.604
BT-F3 (19-21)	892,5	892,5	0	26	16.160.438	20.200.548	14.423.190.915	-
NV-1 (1)	554,46	0	554,46	11	11.692.552	14.615.690	-	8.103.815.477
NV-1 (2)	556,57	556,57	0	11	11.692.552	14.615.690	6.507.723.667	-
NV-1 (3)	553,75	553,75	0	11	11.692.552	14.615.690	6.474.750.670	-
NV-1 (4)	550,94	550,94	0	11	11.692.552	14.615.690	6.441.894.599	-
NV-1 (5)	535,62	0	535,62	11	11.692.552	14.615.690	-	7.828.455.878
NV-2 (1)	424,85	0	424,85	26	16.160.438	20.200.548	-	8.582.202.818
NV-2 (2)	388,75	388,75	0	26	16.160.438	20.200.548	6.282.370.273	-
NV-2 (3)	405,35	0	405,35	26	16.160.438	20.200.548	-	8.188.292.132
NV-2 (4-9)	1872	1872	0	21	14.544.394	18.180.493	27.227.105.568	-
NV-2 (10)	351,5	0	351,5	21	14.544.394	18.180.493	-	6.390.443.290
NV-2 (11)	351,5	0	351,5	11	11.692.552	14.615.690	-	5.137.415.035

NV-2 (12-17)	1872	1872	0	11	11.692.552	14.615.690	21.888.457.344	-

Thống kê kết quả đơn giá đất bình quân lô nền liên kế và lô nền biệt thự (trước điều chỉnh):

Nội dung	Diện tích (m^2)	Đơn giá bình quân (đồng/m^2)	Doanh thu (đồng)
Đất nền liền kề lô thường	22.157,85	14.911.798,39	330.413.391.888
Đất nền liền kề lô góc	3.394,38	19.285.435,51	65.462.096.599
Bình quân đất nền liên kế	**25.552,23**	**15.492.796,00**	**395.875.488.488**
Đất nền biệt thự lô thường	82.432,72	13.219.697	1.089.735.585.576
Đất nền biệt thự lô góc	24.422,18	17.141.551	418.634.042.181
Bình quân đất nền biệt thự	**106.854,90**	**14.116.055,00**	**1.508.369.627.757**

9.2.6.* Tính toán nghĩa vụ tài chính theo Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và Quyết định giao đất số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai *(quy hoạch trước điều chỉnh) tại thời điểm 08/07/2021

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
1	Đơn giá chuyển nhượng QSDĐ		
	Đất NLK	15.492.796,00	*đồng/m^2*
	Đất BT	14.116.055,00	*đồng/m^2*
2	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng	803.518	*đồng/m^2*
2.1	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (VAT)*	*845.000*	*đồng/m^2*
2.2	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (chưa VAT)*	*768.182*	*đ/m^2*
2.3	*Hệ số điều chỉnh vùng*	*1,046*	
3	Tỷ lệ chiết khấu	10,26%	/năm (Khảo sát thông tin từ thị trường)
4	Lợi nhuận nhà đầu tư và lãi vay	15,00%	(Giá trị thửa đất + CP ĐTXD + CP KD)
5	Tỷ lệ biến động về giá tính doanh thu hàng năm	2,47%	/năm
6	Tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng (CT hạ tầng kỹ thuật)	0,65%	/năm
7	Chi phí quản lý, vận hành	10,00%	(Tổng doanh thu)/năm
8	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3,00%	(Tổng doanh thu)/năm
9	Thời gian xây dựng công trình (HTKT)	3	năm

❖ ***Ước tính diện tích thương phẩm :***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Tỷ lệ xây dựng hoàn thành (hạ tầng KT)	Tỷ lệ bán hàng
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	30,0%	30,0%
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	40,0%	40,0%
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	30,0%	30,0%

- Chỉ số hiện giá = 1 /(1 + Tỷ suất chiết khấu)^i
- **i** là số thứ tự năm theo dòng đời của Dự án (i chạy từ 1 đến 3)

❖ **Ước tính đơn giá đất ở loại hình đất ở nhà liên kế và đất ở nhà biệt thự:**

Chi phí đầu tư hạ tầng/diện tích thương phẩm từng loại đất:

Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất ở (đất ở NLK + BTL)	**167.884.595.195**			
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm	50.365.378.559	67.153.838.078	50.365.378.559	167.884.595.195
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm (đã xét yếu tố tăng giá)	50.365.378.559	67.590.338.026	51.022.256.417	168.977.973.001
Chi phí phẩn bổ theo diện tích đất ở nhà biệt thự	40.646.077.787	54.547.036.390	41.176.194.095	40.646.077.787
Chi phí phẩn bổ theo diện tích đất ở nhà liên kế	9.719.300.772	13.043.301.636	9.846.062.322	9.719.300.772

❖ ***Tổng hợp doanh thu phát triển đất ở nhà liên kế:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích	Đơn giá	Doanh thu nền liên kế	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	7.665,67	15.875.468	121.696.099.253	110.371.938.375
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	10.220,89	16.267.592	166.269.269.647	136.765.328.458
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	7.665,67	16.669.402	127.782.132.129	95.327.052.723
Tổng cộng						**415.747.501.029**	**342.464.319.557**

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển đất ở nhà liên kế:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	9.719.300.772	15.820.492.903	25.539.793.675	23.163.244.762
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	13.043.301.636	21.615.005.054	34.658.306.690	28.508.302.877
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	9.846.062.322	16.611.677.177	26.457.739.499	19.737.801.257

Tổng cộng			**86.655.839.863**	**71.409.348.896**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển đất ở nhà liền kế: 342.464.319.557 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 71.409.348.896 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 10.711.402.334 (đồng).
- Vậy giá trị của khu đất là:

(342.464.319.557 - 71.409.348.896 - 10.711.402.334)/(1 + 15%) = 226.385.711.588 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 226.385.711.588 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở\ nhà\ liên\ kế}$= 226.385.711.588đồng /25.552m² = 8.859.724 đồng/m².**

❖ ***Tổng hợp doanh thu phát triển đất ở nhà biệt thự:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích	Đơn giá	Doanh thu nền biệt thự	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	7.665,67	14.464.722	463.687.912.698,41	530.912.399.738
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	10.220,89	14.822.000	633.521.338.856,08	657.870.365.955
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	7.665,67	15.188.104	486.876.986.944,37	458.543.313.327
Tổng cộng						**1.584.086.238.499**	**1.647.326.079.021**

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển đất ở biệt thự:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	40.646.077.787	60.279.428.651	100.925.506.438	91.534.107.054
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	54.547.036.390	82.357.774.051	136.904.810.441	112.611.497.045
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	41.176.194.095	63.294.008.303	104.470.202.398	77.936.064.503
Tổng cộng						**342.300.519.277**	**282.081.668.602**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển đất ở nhà liền kế: 1.647.326.079.021 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 282.081.668.602 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 42.312.250.290 (đồng).
- Vậy giá trị của khu đất là:

(1.647.326.079.021 – 282.081.668.602 – 42.312.250.290)/(1 + 15%) =852.580.730.932 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 852.580.730.932 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở\ biệt\ thự}$= 852.580.730.932 đồng /106.855m² = 7.978.864 đồng/m².**

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Theo đó, tại điểm h3, khoản 1 Điều 4 quy định:

*h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá **đất ở** trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá.*

- Đối với đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh, bao gồm đất giáo dục và đất trung tâm dịch vụ thuộc khu dân cư, việc thu thập thông tin và áp dụng các phương pháp định giá đất gặp khó khăn do tính chất đặc thù về mục đích sử dụng và điều kiện khai thác. Cụ thể, thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê và các giao dịch thành công đối với các khu đất có cùng mục đích sử dụng, đặc điểm pháp lý và điều kiện khai thác tương đồng trên thị trường còn hạn chế.
- Đối với đất giáo dục, việc áp dụng phương pháp thặng dư đòi hỏi phải dự báo hiệu quả khai thác của dự án trên cơ sở nhiều yếu tố như quy mô đào tạo, số lượng học sinh, mức học phí, công suất tuyển sinh, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, chi phí vận hành và khả năng duy trì hoạt động qua các giai đoạn. Các yếu tố này đòi hỏi phải thiết lập nhiều giả định trong quá trình tính toán, trong khi thông tin thực tế để làm cơ sở xác định và kiểm chứng các giả định còn hạn chế, ảnh hưởng đến độ tin cậy của kết quả xác định giá đất.
- Tương tự, đối với đất trung tâm dịch vụ, hiệu quả khai thác phụ thuộc vào chức năng dịch vụ, quy mô đầu tư, nhu cầu thị trường, doanh thu dự kiến, chi phí đầu tư và vận hành cũng như phương án tổ chức kinh doanh cụ thể. Trong khi đó, thông tin thị trường về các khu đất có mục đích sử dụng và điều kiện khai thác tương đồng chưa đầy đủ, gây khó khăn trong việc xây dựng các giả định và xác định các thông số đầu vào có cơ sở kiểm chứng.

⇨ Do đó, Đơn vị tư vấn áp dụng quy định tại điểm h3 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND để xác định giá đất theo quy định.

- Tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá, theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, đất ở được quy hoạch thành hai loại hình sử dụng gồm đất ở nhà liền kề và đất ở nhà liên kế. Do đó, để có cơ sở xác định mức giá đất ở tham chiếu phù hợp với đặc điểm quy hoạch của khu vực, Đơn vị tư vấn thực hiện rà soát các chỉ tiêu quy hoạch, mục đích sử dụng đất và mức giá tương ứng của từng loại hình đất ở; trên cơ sở đó xác định giá đất ở bình quân theo cơ cấu diện tích quy hoạch của hai loại hình đất ở nêu trên.

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích đất nền nhà liên kế (m²)	Đơn giá đất nền nhà liên kế (m²)	Diện tích đất nền biệt thự (m²)	Đơn giá đất nền biệt thự (m²)
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	7.665,67	15.875.468	32.056,47	14.464.722
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	10.220,89	16.267.592	42.741,96	14.822.000
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	7.665,67	16.669.402	32.056,47	15.188.104
Tổng cộng				25.552,23		106.854,90	

❖ ***Tổng hợp tính toán doanh thu phát triển:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Doanh thu nền liên kế	Doanh thu nền biệt thự	Tổng doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	121.696.099.253	463.687.912.698,41	585.384.011.951	530.912.399.738
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	166.269.269.647	633.521.338.856,08	799.790.608.503	657.870.365.955
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	127.782.132.129	486.876.986.944,37	614.659.119.073	458.543.313.327
Tổng cộng				**415.747.501.029**	**1.584.086.238.499**	**1.999.833.739.528**	**1.647.326.079.021**

❖ ***Tổng hợp tính toán chi phí phát triển:***

– Thời gian xây dựng dự án:

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Tỷ lệ xây dựng hoàn thành (hạ tầng KT)	Tỷ lệ bán hàng
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	30,0%	30,0%
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	40,0%	40,0%
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	30,0%	30,0%

❖ **Tính toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích thương phẩm:**

– Tổng diện tích khu đất là: 357.260,0 m²

– Tổng diện tích đất ở: 176,290.00 m²

- Tổng diện tích đất nền liền kề + biệt thự: 132.400,0. m^2
- Diện tích đất công cộng có mục đích kinh doanh: 50.100 m^2

Hạng mục	Từ 08/07/2021 Đến 08/07/2022	Từ 08/07/2022 Đến 08/07/2023	Từ 08/07/2023 Đến 08/07/2024	Tổng cộng
Phân bổ chi phí xây dựng kết cấu HTKT theo tiến độ Dự án				
Tỷ lệ phân bổ (%)	30,0%	40,0%	30,00%	100,0%
Diện tích phân bổ hàng năm (m^2)	107.178,00	142.904,00	107.178,00	357.260,00
Chi phí phân bổ hàng năm (đồng)	86.119.471.691	114.825.962.255	86.119.471.691	287.064.905.636
Tổng diện tích đất thương phẩm (m^2)	226.390			
Chi phí đầu tư hạ tầng/diện tích thương phẩm	1.268.011			
Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất ở (đất ở NLK + BTL)	**167.884.595.195**			
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm	50.365.378.559	67.153.838.078	50.365.378.559	167.884.595.195

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	50.365.378.559	76.099.921.554	126.465.300.112	114.697.351.816
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	67.590.338.026	103.972.779.105	171.563.117.131	141.119.799.922
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	51.022.256.417	79.905.685.480	130.927.941.897	97.673.865.760
Tổng cộng				**168.977.973.001**	**259.978.386.139**	**428.956.359.140**	**353.491.017.498**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.647.326.079.021 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 353.491.017.498 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 53.023.652.625 (đồng).

353.491.017.498 x 15% = 53.023.652.625 (đồng).

– Vậy giá trị của khu đất là:

(1.647.326.079.021 – 353.491.017.498 – 53.023.652.625)/(1 + 15%) = 1.078.966.442.520 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 1.078.966.442.520 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở}$= 1.078.966.442.520 đồng / 132.407,1m² =8.148.855 đồng/m².**

❖ **Ước tính giá đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh:**

- Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 10 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai, ban hành ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024; tỷ lệ chênh lệch bảng giá đất giữa đơn giá đất ở và đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh như sau:

Vị trí	Đơn giá đất ở theo bảng giá đất (đồng/m²)	Đơn giá đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo bảng giá đất (đồng/m²)	Tỷ lệ chênh lệch đất ở/đất công trình công cộng
Vị trí 1- mặt tiền đường Hương lộ 21	4.200.000	2.040.000	0,49

- Từ bảng trên, giá đất cơ sở giáo dục thuộc KDC Tam An thời hạn sử dụng 70 năm được đơn vị tư vấn nội suy từ giá đất ở là: **8.148.855** * 0,49 = **3.992.939** (đồng/m^2).
- Đơn giá đất công trình công cộng theo thời hạn còn lại (464 tháng): **3.992.939*464/840 = 2.205.623 (đồng/m^2).**

Tổng nghĩa vụ tài chính	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
Đất ở	117.744,20	8.148.855	959.480.412.891
Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh	24.402,60	2.205.623	53.822.935.820
Tổng cộng			**1.013.303.348.711**

9.2.7.* Tính toán nghĩa vụ tài chính theo Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 12/05/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1:500 Khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 544/QĐ UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai *(quy hoạch sau điều chỉnh) tại thời điểm 08/07/2021

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
1	Đơn giá chuyển nhượng QSDĐ		
	Đất NLK	15.698.384	*đồng/m²*
	Đất BT	14.275.574	*đồng/m²*
2	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng	803.518	*đồng/m²*
2.1	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (VAT)*	*845.000*	*đồng/m²*
2.2	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (chưa VAT)*	*768.182*	*đ/m²*
2.3	*Hệ số điều chỉnh vùng*	*1,046*	
3	Tỷ lệ chiết khấu	10,26%	/năm (Khảo sát thông tin từ thị trường)
4	Lợi nhuận nhà đầu tư và lãi vay	15,00%	(Giá trị thửa đất + CP ĐTXD + CP KD)
5	Tỷ lệ biến động về giá tính doanh thu hàng năm	2,47%	/năm

6	Tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng (CT hạ tầng kỹ thuật)	0,65%	/năm
7	Chi phí quản lý, vận hành	10,00%	(Tổng doanh thu)/năm
8	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3,00%	(Tổng doanh thu)/năm
9	Thời gian xây dựng công trình (HTKT)	3	năm

❖ **Ước tính đơn giá đất ở loại hình đất ở nhà liên kế và đất ở nhà biệt thự:**

Chi phí đầu tư hạ tầng/diện tích thương phẩm từng loại đất:

Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất ở (đất ở NLK + BTL)	**167.884.595.195**			
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm	50.365.378.559	67.153.838.078	50.365.378.559	167.884.595.195
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm (đã xét yếu tố tăng giá)	50.117.296.073	67.257.411.330	50.770.938.377	168.145.645.780
Chi phí phân bổ theo diện tích đất ở nhà biệt thự	25.127.595.708	33.721.233.440	25.455.316.093	25.127.595.708
Chi phí phân bổ theo diện tích đất ở nhà liên kế	24.989.700.365	33.536.177.890	25.315.622.285	24.989.700.365

❖ ***Tổng hợp doanh thu phát triển đất ở nhà liên kế:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích	Đơn giá	Doanh thu nền liên kế	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	19.570,82	16.086.134	314.818.834.669	285.524.065.545
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	26.094,43	16.483.462	430.126.534.793	353.801.979.972
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	19.570,82	16.890.603	330.562.952.925	246.604.055.799
Tổng cộng						**1.075.508.322.387**	**885.930.101.316**

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển đất ở nhà liên kế:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	24.989.700.365	40.926.448.507	65.916.148.872	59.782.467.688
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	33.536.177.890	55.916.449.523	89.452.627.413	73.579.549.580
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	25.315.622.285	42.973.183.880	68.288.806.165	50.944.294.928

Tổng cộng			**223.657.582.451**	**184.306.312.195**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển đất ở nhà liền kế: 885.930.101.316 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 184.306.312.195 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 27.645.946.829 (đồng).
- Vậy giá trị của khu đất là:

(885.930.101.316 – 184.306.312.195 – 27.645.946.829)/(1 + 15%) = 586.067.688.949 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 586.067.688.949 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở\ nhà\ liên\ kế}$ = 586.067.688.949 đồng /65.236.07 m^2 = 8.983.257 đồng/m^2.**

❖ ***Tổng hợp doanh thu phát triển đất ở nhà biệt thự:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích	Đơn giá	Doanh thu nền biệt thự	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	19.679,10	14.628.181	287.869.434.233	261.082.381.855
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	26.238,80	14.989.497	393.306.412.345	323.515.468.513
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	19.679,10	15.359.738	302.265.810.547	225.494.037.220
Tổng cộng						**983.441.657.125**	**810.091.887.587**

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển đất ở biệt thự:***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	25.127.595.708	37.423.026.450	62.550.622.158	56.730.112.605
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	33.721.233.440	51.129.833.605	84.851.067.044	69.794.521.134
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	25.455.316.093	39.294.555.371	64.749.871.464	48.304.205.823
Tổng cộng						**212.151.560.666**	**174.828.839.562**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển đất ở nhà liền kế: 810.091.887.587 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 174.828.839.562 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 26.224.325.934 (đồng).
- Vậy giá trị của khu đất là:

(810.091.887.587 – 174.828.839.562)/(1 + 15%) = 529.598.888.775 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 529.598.888.775 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở\ biệt\ thự}$= 529.598.888.775 đồng /65.597,00 m^2 = 8.073.154 đồng/m^2.**

❖ **Tính toán giá đất ở bình quân:**

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Diện tích đất nền nhà liên kế (m^2)	Đơn giá đất nền nhà liên kế (m^2)	Diện tích đất nền biệt thự (m^2)	Đơn giá đất nền biệt thự (m^2)
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	19.570,82	16.086.134	19.679,10	14.628.181
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	26.094,43	16.483.462	26.238,80	14.989.497
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	19.570,82	16.890.603	19.679,10	15.359.738
Tổng cộng				65.236,07		65.597,00	

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Doanh thu nền liên kế	Doanh thu nền biệt thự	Tổng doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	314.818.834.669	287.869.434.232,95	602.688.268.902	546.606.447.399
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	430.126.534.793	393.306.412.344,68	823.432.947.137	677.317.448.484
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	330.562.952.925	302.265.810.547,19	632.828.763.472	472.098.093.019
Tổng cộng				**1.075.508.322.387**	**983.441.657.125**	**2.058.949.979.512**	**1.696.021.988.903**

❖ ***Tổng hợp tính toán chi phí phát triển:***

– Thời gian xây dựng dự án:

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Tỷ lệ xây dựng hoàn thành (hạ tầng KT)	Tỷ lệ bán hàng
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	30,0%	30,0%
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	40,0%	40,0%
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	30,0%	30,0%

❖ Tính toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích thương phẩm:

– Tổng diện tích khu đất là: 357.260,0 m^2

– Tổng diện tích đất ở: 174.730 m^2

– Tổng diện tích đất nền liền kề + biệt thự: 130.840. m^2

– Diện tích đất công cộng có mục đích kinh doanh: 50.100 m^2

Hạng mục	Từ 08/07/2021 Đến 08/07/2022	Từ 08/07/2022 Đến 08/07/2023	Từ 08/07/2023 Đến 08/07/2024	Tổng cộng
Phân bổ chi phí xây dựng kết cấu HTKT theo tiến độ Dự án				
Tỷ lệ phân bổ (%)	30,0%	40,0%	30,00%	100,0%
Diện tích phân bổ hàng năm (m^2)	107.178,00	142.904,00	107.178,00	357.260,00
Chi phí phân bổ hàng năm (đồng)	86.119.471.691	114.825.962.255	86.119.471.691	287.064.905.636
Tổng diện tích đất thương phẩm (m^2)	224.830			
Chi phí đầu tư hạ tầng/diện tích thương phẩm	1.276.809			
Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất ở (đất ở NLK + BTL)	**167.057.653.576**			
Chi phí phân bổ theo dich đất ở thương phẩm	50.117.296.073	66.823.061.430	50.117.296.073	167.057.653.576

❖ Tổng hợp chi phí phát triển:

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	Chi phí bán hàng, marketing	Tổng chi phí	Hiện giá chi phí
Từ T08/2021	Đến T08/2022	1	0,9069	50.117.296.073	76.099.921.554	126.465.300.112	114.697.351.816
Từ T08/2022	Đến T08/2023	2	0,8226	67.257.411.330	103.972.779.105	171.563.117.131	141.119.799.922
Từ T08/2023	Đến T08/2024	3	0,7460	50.770.938.377	79.905.685.480	130.927.941.897	97.673.865.760
Tổng cộng				**168.145.645.780**	**267.663.497.337**	**435.809.143.116**	**359.135.151.757**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.696.021.988.903 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 359.135.151.757 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 53.870.272.764 đồng).
- Vậy giá trị của khu đất là:

(1.696.021.988.903 – 359.135.151.757 – 53.870.272.764)/(1 + 15%) = 1.115.666.577.724 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 1.115.666.577.724 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất ở}$= 1.115.666.577.724 đồng / 130.840,00 m^2 = 8.526.953 đồng/m^2.**

❖ **Ước tính giá đất công trình công cộng có mục dích kinh doanh:**

- Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 10 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai, ban hành ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024; tỷ lệ chênh lệch bảng giá đất giữa đơn giá đất ở và đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh như sau:

Vị trí	Đơn giá đất ở theo bảng giá đất (đồng/m²)	Đơn giá đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo bảng giá đất (đồng/m²)	Tỷ lệ chênh lệch đất ở/đất công trình công cộng
Vị trí 1- mặt tiền đường Hương lộ 21	4.200.000	2.040.000	0,49

- Từ bảng trên, giá đất cơ sở giáo dục thuộc KDC Tam An thời hạn sử dụng 70 năm được đơn vị tư vấn nội suy từ giá đất ở là: **8.526.953*0,49 = 4.178.207 (đồng/m^2).**
- Đơn giá đất công trình công cộng theo thời hạn còn lại (464 tháng): **4.178.207*464/840 = 2.307.962 (đồng/m^2).**

Tổng nghĩa vụ tài chính	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
Đất ở	115.839	8.526.953	987.750.297.786
Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh	16.021,7	2.307.962	36.977.474.775
Tổng cộng			**1.024.727.772.561**

10. Kết quả xác định giá đất.

- Trên cơ sở các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường kết hợp với phương pháp định giá như trên. Nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín thông báo kết quả tư vấn xác định giá đất như sau:

- **Tổng nghĩa vụ tài chính phát sinh phải nộp tăng thêm của quyết định giao đất đợt 1 do thay đổi quy hoạch chi tiết 1:500:**

Stt	Loại đất thay đổi diện tích sử dụng đất	Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 02/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai			Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai		
		Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	117.744,20	8.148.855	959.480.412.891	115.838,6	8.526.953	987.750.297.786
2	Đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh thời hạn sử dụng đất 464 tháng (khoảng 38,67 năm)	24.402,6	2.205.623	53.822.935.820	16.021,7	2.307.962	36.977.474.775
	Tổng cộng			1.013.303.348.711			1.024.727.772.561

❖ **Tổng nghĩa vụ tài chính phát sinh phải nộp tăng thêm do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của KDC Tam An, xã An Phước, Tp. Biên Hòa do Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành làm chủ đầu tư là: 11.424.423.850 đồng; làm tròn 11.424.424.000 đồng** ***(Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng).***

❖ ***Tham chiếu giá đất cụ thể thời điểm tháng 10/2020 với giá đất theo NQ số 28/2025/NQ-HĐND***

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

	Hệ số điều chỉnh	Giá đất ở (đồng)	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (đồng)	Giá đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (đồng)
Vị trí: Mặt tiền đường Hương lộ 21 (đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước – Tam An cũ)	1,19	5.200.000	3.100000	2.480.000

❖ **Bảng tổng hợp so sánh:**

Loại đất	Giá tư vấn theo thị trường	Tham chiếu giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025		Tham chiếu giá đất theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/219	
		Giá theo bảng giá đất đã bao gồm hệ số điều chỉnh	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Giá theo bảng giá đất	Tỷ lệ chênh lệch (%)
Đất ở	8.526.953	6.188.000	137,80%	4.200.000	203,02%
Giá đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (thời hạn sử dụng 70 năm)	4.178.207	2.951.200	141,58%	2.040.000	204,81%

11. Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá.

– Trong điều kiện bình thường, không có biến động về chính trị - kinh tế, xã hội hoặc những thay đổi lớn trong chính sách của Nhà nước, kết quả định giá trên sẽ có hiệu lực tối đa 06 tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Sau thời hạn nêu trên, kết quả định giá không còn hiệu lực và phải được khảo sát, định giá lại theo giá thị trường.

– Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất là: ngày, tháng, năm ban hành. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý khách hàng khi sử dụng Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cho mục đích nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý dự án, thông tin thị trường từ thời điểm phát hành đến thời điểm sử dụng.

12. Điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả định giá.

12.1 Các điều khoản hạn chế

Các điều khoản này xác định rõ giới hạn phạm vi công việc, thời gian và mục đích sử dụng của kết quả định giá đất.

- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.
- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng. Kết quả định giá thể hiện trong Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất chỉ có giá trị tư vấn để các bên liên quan làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã thống nhất tại Chứng thư/Hợp đồng định giá.
- Cơ sở tính toán được đơn vị tư vấn dựa trên các văn bản pháp lý hiện hành. Bất kỳ sự thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh sau thời điểm định giá và khác với pháp lý đã nêu đều là yếu tố loại trừ do có ảnh hưởng làm thay đổi kết quả định giá.
- Kết quả định giá chỉ phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại Trang 1 của Chứng thư định giá và khoản 2, Mục II của Báo cáo này. TTA. không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung đã trình bày tại Chứng thư và Báo cáo phát hành.
- Kết quả định giá phản ánh nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại thời điểm điều chỉnh, địa điểm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Toàn bộ nội dung tại Chứng thư và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo hoặc một phần của chứng thư, báo cáo không được phép sao chép, công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông hoặc chuyển giao cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Tổ chức tư vấn định giá đất, ngoại trừ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12.2 Các điều khoản loại trừ trách nhiệm

- Khách hàng yêu cầu định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến đặc điểm, pháp lý của dự án đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm định giá. Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến dự án đều do khách hàng cung cấp. Mọi sự sai khác, bất hợp lý *(nếu có)* của các hồ sơ, tài liệu nói trên so với bản gốc không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Đơn vị tư vấn định giá.
- Các thông tin giao dịch thị trường tại thời điểm đụnh giá được thu thập từ nguồn thông tin đại chúng, Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc phỏng vấn trực tiếp. Tổ chức tư vấn loại trừ trách nhiệm trong trường hợp các bên tham gia giao dịch cung cấp thông tin sai lệch, khai thấp giá trị trên hợp đồng công chứng để trốn thuế, hoặc giao dịch bị hủy bỏ sau đó.
- Chứng thư và Báo cáo định giá được lập nghiêm ngặt theo các văn bản hướng dẫn có hiệu lực tại thời điểm định giá. Tổ chức tư vấn loại trừ mọi trách nhiệm giải trình hoặc điều chỉnh kết quả theo các khung pháp lý mới, trừ khi có yêu cầu bằng văn bản và hợp đồng tư vấn bổ sung được ký kết.
- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.

- Các bên tham gia Hợp đồng định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng (thanh toán phí định giá và thanh lý hợp đồng) thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.

13. Cam kết của thẩm định viên và chuyên viên định giá đất.

- Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
- TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.

14. Các phụ lục kèm theo.

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất theo mẫu quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ.
- Các hồ sơ và tài liệu khác liên quan đến việc tham khảo giá tài sản giao dịch trên thị trường hoặc các thông số, chỉ tiêu áp dụng trong tính toán.
- Báo cáo này được phát hành **05 bản** Tiếng Việt; cấp cho khách hàng **04 bản**, lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật và không có giá trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN

Trợ lý thẩm định viên	**Thẩm định viên về giá**	**Đại diện pháp nhân** **Giám đốc**
Phạm Phúc Huy	**Nguyễn Thái An** *Thẻ TĐV số: XIII18.1901*	**Nguyễn Ngọc Bích** *Thẻ TĐV về giá: IX14.1055*

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi tham gia hợp đồng chuyển nhượng này gồm có:

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

Bà : **NGUYỄN PHẠM DIỄM THY**
Sinh năm : 1977
Hộ chiếu số : **A207 771 444**
Cư trú tại : 10171 Jennrich Ave Garden Grove, CA 92843, USA

Do bà : **PHẠM NGỌC HẠNH**
Sinh năm : 1949
Chứng minh nhân dân số : **023 009 952** cấp ngày 10/11/2007 tại Công An TP.Hồ Chí Minh
Thường trú : 743/7 Hồng Bàng, phường 6, quận 6, TP.HCM

Đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 255-11/HPHLS do Tổng Lãnh Sự Quán Việt Nam tại San Francisco chứng nhận ngày 23/11/2020 và số công chứng 1532/2021, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD do Huỳnh Thị Phương Nga - Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 01/02/2021.

Bên A cam kết Hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực chưa bị huỷ bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng và không thuộc trường hợp bị vô hiệu do quy định tại Điều 422 Luật dân sự năm 2015. Bên A cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

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

Ông : **VÕ NHẬT VIÊN**
Sinh năm : 1991
Chứng minh nhân dân số : **215 112 670** cấp ngày 01/03/2018 tại Công An tỉnh Bình Định
Thường trú : 220/36/2 Võ Văn Hát, tổ 5, khu phố Phước Hiệp, phường Long Trường, quận 9, TP.HCM

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
THỬA ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Thửa đất:

Theo " **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** " số **BI 616858** do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai** cấp ngày **16/4/2012**, số vào sổ cấp GCN : **CT 13002**, cụ thể:

- Thửa đất số : **566**
- Tờ bản đồ số : **41**
- Địa chỉ : **xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai**
- Diện tích : **108m²** (Một trăm lẻ tám mét vuông)
- Mục đích sử dụng : ONT
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước 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 đất nêu trên là : **1.250.000.000 đồng** (bằng chữ: ***Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng***).

+ Đặt cọc : không
+ Hình thức thanh toán : Tiền mặt
+ Phương thức thanh toán : Một lần

2. Việc thanh toán số tiền nêu trên 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 chuyển giao đất đúng như đã thỏa thuận tại Điều 1 hợp đồng này cho bên B tại thời điểm : ***Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng.***

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền;

ĐIỀU 4
NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, 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. **<u>Bên A cam đoan</u>:**

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 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 hoặc ép buộc;

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

2. **<u>Bên B cam đoan</u>:**

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 trên tại Điều 1 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 hoặc ép buộc;

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

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa 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, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này có giá trị thực hiện kể từ thời điểm công chứng viên của Văn phòng công chứng Trần Đình Khương chứng nhận và có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký .

4. Hợp đồng này lập thành 05 (năm) bản chính, bên chuyển nhượng giữ 01 bản chính, bên nhận chuyển nhượng giữ 02 bản chính, Cơ quan đăng ký giữ 01 bản chính, lưu tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương 01 bản chính.

BÊN A	**BÊN B**
Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**
(ký và ghi họ tên)	(ký và ghi họ tên)
Phạm Ngọc Hạnh	Vũ Nhật Viên

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN ĐÌNH KHƯƠNG TDK

:26:
PHÒ
G CHỨ
ĐÌNH KH
ÌNH-T

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày **02** tháng **02** năm **2021** (*Bằng chữ: ngày hai tháng hai năm hai nghìn không trăm hai mươi mốt).*

Tại **Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, B5-28 Khu tái định cư Phố Chợ và Chợ mới Long Thành, Khu Cầu Xéo, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.**

Tôi Huỳnh Thị Phương Nga công chứng viên **Văn Phòng công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai.**

CHỨNG NHẬN

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (bên A):

Bà : **NGUYỄN PHẠM DIỄM THY**
Sinh năm : 1977
Hộ chiếu số : **A207 771 444**
Cư trú tại : 10171 Jennrich Ave Garden Grove, CA 92843, USA
Do bà : **PHẠM NGỌC HẠNH**
Sinh năm : 1949
Chứng minh nhân dân số : **023 009 952** cấp ngày 10/11/2007 tại Công An TP.Hồ Chí Minh
Thường trú : 743/7 Hồng Bàng, phường 6, quận 6, TP.HCM

Đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 255-11/HPHLS do Tổng Lãnh Sự Quán Việt Nam tại San Francisco chứng nhận ngày 23/11/2020 và số công chứng 1532/2021, quyển số 02/2021-TP/CC-SCC/HĐGD do Huỳnh Thị Phương Nga - Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 01/02/2021

Bên A cam kết Hợp đồng uỷ quyền vẫn còn hiệu lực chưa bị huỷ bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng và không thuộc trường hợp bị vô hiệu do quy định tại Điều 422 Luật dân sự năm 2015. Bên A cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết của mình.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

Ông : **VÕ NHẬT VIÊN**
Sinh năm : 1991
Chứng minh nhân dân số : **215 112 670** cấp ngày 01/03/2018 tại Công An tỉnh Bình Định
Thường trú : 220/36/2 Võ Văn Hát, tổ 5, khu phố Phước Hiệp, phường Long Trường, quận 9, TP.HCM

- 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 05 (năm) bản chính (mỗi bản chính gồm **03** tờ **04** trang, bao gồm cả phần lời chứng của công chứng viên, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 03 bản chính, 01 bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khương, tỉnh Đồng Nai)

Số công chứng : **1550/2021.**
Quyển số : **02/2021**-TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN[Lh]

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN ĐÌNH KHƯƠNG

Huỳnh Thị Phương Nga

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
15/08/2019 Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thu Hằng, năm sinh 1973, CMND số 023820006, địa chỉ: 137/61 Lê Văn Sỹ, phường 13, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 001532.CN.002.	CHI NHÁNH LONG THÀNH Huỳnh Thế Lữ

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 3600709322 do phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp: đăng ký lần đầu, ngày 19/5/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13/4/2010. Địa chỉ: 303, ấp Long Khánh 2, Quốc lộ 51, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BI 616579

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 348 Tờ bản đồ số: 41

b) Địa chỉ thửa đất: xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 108m2. (bằng chữ: một trăm lẻ tám mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 108m2. Không được cấp: 0m2

d) Hình thức sử dụng: riêng: 108 m2, chung: Không m2.

e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.

f) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Đồng Nai, ngày 16 tháng 4 năm 2012

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

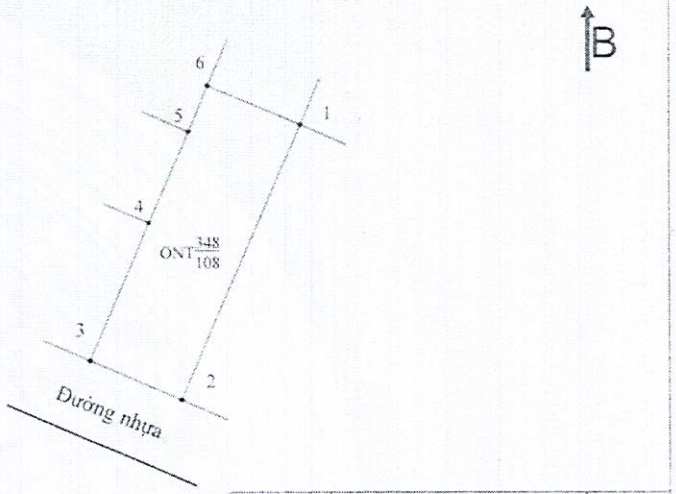
TUQ.CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Lê Viết Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CT 12823

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	410635.49	1197021.42	18,00
2	410628.37	1197004.89	6,00
3	410622.86	1197007.26	9,00
4	410626.42	1197015.53	6,00
5	410628.80	1197021.04	3,00
6	410629.98	1197023.79	6,00
1	410635.49	1197021.42	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
04/08/2016 _ Chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Tường Liên, CMND số: 023427407. Địa chỉ tại: số 327/43 Trần Bình Trọng, phường 4, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số: 001532.CN.001	Huỳnh Thế Lữ

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại trụ sở Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, chúng tôi cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này gồm có :

Bên chuyển nhượng *(bên A)* :

Bà : **BÙI THỊ TƯỜNG LIÊN**
Ngày, tháng, năm sinh : 1982
Chứng minh nhân dân số : 023 427 407 cấp ngày 18/02/2009 tại Công An TP. Hồ Chí Minh
Cùng chồng là ông : **NGUYỄN THÀNH TRUNG**
Ngày, tháng, năm sinh : 1983
Căn cước công dân số : 001083017550 cấp ngày 07/07/2016 tại Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
Hộ khẩu thường trú : 327/43 Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

Bên nhận chuyển nhượng *(bên B)* :

Bà : **NGUYỄN THU HẰNG**
Ngày, tháng, năm sinh : 1973
Chứng minh nhân dân số : 023 820 006 cấp ngày 15/10/2009 tại Công An TP. Hồ Chí Minh
Hộ khẩu thường trú : 137/61 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

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

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo ''Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất'' số **BI 616579** do **TM.UBND tỉnh Đồng Nai TUQ. CHỦ TỊCH Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai** cấp ngày **16/04/2012**, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : **CT 12823. (*) Thay đổi chủ sử dụng đất ngày 04/08/2016**

Đặc điểm cụ thể như sau :

- Thửa đất số : 348
- Tờ bản đồ số : 41
- Tọa lạc tại : xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích : **108 m^2** *(Một trăm lẻ tám mét vuông)*
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng 108 m^2
- Mục đích sử dụng : ONT
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước 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 đất nêu trên do hai bên tự thỏa thuận là : **1.350.000.000 đồng** (***Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng)***

2.Hình thức thanh toán : Tiền mặt

3.Phương thức thanh toán : Thanh toán hết một lần

4.Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
CHUYỂN GIAO ĐẤT

Bên A có nghĩa vụ chuyển giao đất đúng như đã thỏa thuận tại Điều 1 nêu trên cho bên B tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng.

ĐIỀU 4
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó.

ĐIỀU 5
VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do **bên B** chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 6
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, 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 7
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 tất cả 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 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 hoặc ép buộc;

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

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa 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, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này có giá trị thực hiện kể từ thời điểm được công chứng viên Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng và có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký.

4. Hợp đồng này lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 01 tờ 02 trang, bên chuyển nhượng giữ 01 (một) bản chính, bên nhận chuyển nhượng giữ 03 (ba) bản chính, lưu tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai 01 (một) bản chính.

BÊN A	**BÊN B**
Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)*	Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(Ký, điểm chỉ và ghi rõ họ tên)*
Bùi Thị Tường Liên	Nguyễn Thu Hằng

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **06** tháng **08** năm **2019** (*Bằng chữ : ngày sáu tháng tám năm hai nghìn mười chín)*

Tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **HỒ THỊ MỸ HẠNH**, công chứng viên Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN

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

Bên chuyển nhượng *(bên A)* :

Bà	**: BÙI THỊ TƯỜNG LIÊN**
Ngày, tháng, năm sinh	: 1982
Chứng minh nhân dân số	: 023 427 407 cấp ngày 18/02/2009 tại Công An TP. Hồ Chí Minh
Cùng chồng là ông	**: NGUYỄN THÀNH TRUNG**
Ngày, tháng, năm sinh	: 1983
Căn cước công dân số	: 001083017550 cấp ngày 07/07/2016 tại Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Hộ khẩu thường trú : 327/43 Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

Bên nhận chuyển nhượng *(bên B)* :

Bà	**: NGUYỄN THU HẰNG**
Ngày, tháng, năm sinh	: 1973
Chứng minh nhân dân số	: 023 820 006 cấp ngày 15/10/2009 tại Công An TP. Hồ Chí Minh

Hộ khẩu thường trú : 137/61 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, TP. 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, 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 05 (năm) bản chính (mỗi bản chính gồm 02 tờ 03 trang, bao gồm cả phần lời chứng của công chứng viên, có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 03 bản chính, 01 bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai).

Số công chứng : **13493/2019** quyển số **23/2019**TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 1

Hồ Thị Mỹ Hạnh

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Bà: Nguyễn Phạm Diễm Thy, Năm sinh 1977, CMND số: 023456588, nơi cấp: thành phố Hồ Chi Minh, Địa chỉ thường trú: 743/7 Hồng Bàng, phường 06, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số: 26383.000400.CN.VS ngày 14/01/2014	Giám đốc Hoàng Văn Dung

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

26383128012

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

L10 - 12
SG

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 3600709322 do phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu, ngày 19/5/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 13/4/2010. Địa chỉ: 303, ấp Long Khánh 2, Quốc lộ 51, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BI 616858

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 566 Tờ bản đồ số: 41

b) Địa chỉ thửa đất: xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 108m2, (bằng chữ: một trăm lẻ tám mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 108m2. Không được cấp: 0m2

d) Hình thức sử dụng: riêng: 108 m2, chung: Không m2.

e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn

f) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Đồng Nai, ngày 16 tháng 4 năm 2012

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

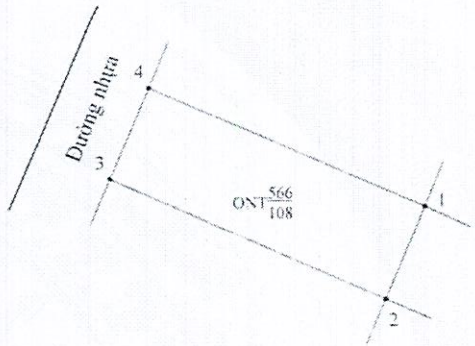
TUQ.CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Lê Viết Hưng

Số vào sổ cấp GCN: CT 13002

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	410620,22	1197152,73	6,00
2	410617,85	1197147,22	18,00
3	410601,32	1197154,34	6,00
4	410603,69	1197159,85	18,00
1	410620,22	1197152,73	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
20/02/2021 _ Chuyển nhượng cho ông Võ Nhật Viên, năm sinh 1991, CMND số 215112670, địa chỉ: 220/36/2 Võ Văn Hát, tổ 5, KP.Phước Hiệp, Phường Long Trường,Thành phố Thủ Đức,Thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 009016.CN.001. Mã vạch 2638321000475	CHI NHÁNH LONG THÀNH Huỳnh Thế Dũ

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 10 /BB-XD

Biên Hòa, ngày 20 tháng 03 năm 2003

IEZI BIÊN HOÀ
ố: 416
ngày: 21/3/03
uyển:
ồ sơ:

BIÊN BẢN HỌP

V/v Xét duyệt hồ sơ quy hoạch chi tiết
Khu dân cư Tam An, xã Tam An, huyện Long Thành.

Thời gian: 10 giờ 00 ngày 12 tháng 03 năm 2003
Địa điểm: Văn phòng Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

I/ Thành phần dự họp:

1/ Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh:

Ô. Nguyễn Ngọc Dung	Chủ tịch hội đồng KTQH tỉnh.
Ô. Lý Thành Phương	Phó chủ tịch HĐ KTQH Tỉnh.
Ô. Đỗ Thiện Tâm	ủy viên
Ô. Lê Đình Thám	nt
Ô. Nguyễn Minh Hoàng	nt
Ô. Phạn Văn Hết	nt
Ô. Lê Mạnh Dũng	nt
Bà Đặng Hồng Yên	Thư ký
Ô. Trần Anh Việt	nt.

Một số ủy viên vắng mặt - có cử cán bộ dự thay và có kèm ý kiến đóng góp bằng văn bản.

2/ Các Ban ngành và địa phương:

2.1/ Ô. Đỗ Minh	Phó phòng XDCB-Sở Kế hoạch- Đầu tư.
2.2/ Lê Đăng Chính	Phòng KH- Sở Giao thông vận tải.
2.3/ Ô. Phạm Gia Thụy	Phó phòng QHGĐ- Sở ĐC- NĐ
2.4/ Ô.Thái Thanh Phong	Đ/d Sở Công nghiệp.
2.5/ Ô.Nguyễn Văn Dực	Đ/d Công ty cấp nước Đồng Nai.
2.6/ Ô. Phạm Duy Chí	Phó giám đốc Bưu điện Tỉnh.
2.7/ Ô. Lê Huy Thanh	C/v Bưu điện tỉnh.
2.8/ Ô. Dương Quang Linh	Trưởng phòng kinh tế h. Long Thành.

3/ Chủ đầu tư: Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa (Sonadezi).

Bà. Chu Thị Thư	Giám đốc.

4/ Đơn vị lập quy hoạch : Viện Quy hoạch Đô thị - Nông thôn.

Ô. Nguyễn Sơn Hải	Viện phó.
Bà. Nguyễn Thị Xuân Hoa	KTS chủ nhiệm đồ án.

Cùng một số Kiến Trúc Sư và Kỹ Sư trực tiếp tham gia thể hiện đồ án.

II/ Nội dung cuộc họp:

Đại diện đơn vị thiết kế trình bày những nội dung chính yếu của đồ án quy hoạch như sau:

Khu dân cư Tam An thuộc địa bàn xã Tam An, huyện Long Thành, tiếp giáp khu công nghiệp Long Thành. Quy mô khu dân cư quy hoạch 63,1 ha;

Mục tiêu của quy hoạch hình thành khu dân cư phục vụ nhu cầu nhà ở và các dịch vụ cho các đối tượng đến làm việc tại khu công nghiệp Long Thành. Việc quy hoạch nhằm định hướng chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian khu dân cư đô thị mới Tam An; đồng thời hình thành hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh làm cơ sở cho việc kêu gọi vốn đầu tư, quản lý đất đai.

Sau khi nghe đơn vị thiết kế trình bày nội dung của đồ án quy hoạch, các thành viên dự họp đã phát biểu đóng góp các nội dung sau:

- Thống nhất phương án chọn như đơn vị tư vấn đã trình bày để triển khai thực hiện. Tuy nhiên đồ án lập quy hoạch lần này có một phần diện tích thuộc quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 khu dân cư Tam Phước 2, huyện Long Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4664/1997/QĐ.UBT ngày 18/12/1997. Để có cơ sở trình duyệt hồ sơ quy hoạch khu dân cư Tam An, đề nghị đơn vị tư vấn nêu rõ trong thuyết minh về những thay đổi (nếu có) so với hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt.

Để hoàn thiện hồ sơ, đề nghị đơn vị lập quy hoạch nghiên cứu bổ sung các vấn đề theo hướng sau:

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết kèm quyết định giới thiệu địa điểm theo quy định. Bổ sung bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất.

- Loại hình nhà ở trong khu quy hoạch có 02 loại: nhà chung cư và nhà vườn; đề nghị bổ sung thêm loại hình nhà liên kế có sân vườn với tỉ lệ hợp lý. Lưu ý đất dành cho công trình công cộng (khu hành chánh cấp phường, xã dự kiến cho tương lai).

- Phần đánh giá hiện trạng cần nêu cụ thể hơn về số hộ dân cần tái định cư, hiện trạng các công trình như chợ, trường học tại khu vực để có phương án gắn kết hoặc đề xuất xây dựng mới phù hợp quy mô dân số dự tính. Cần nêu rõ cốt chuẩn địa hình theo mốc chuẩn quốc gia và kèm theo hồ sơ quy hoạch làm cơ sở cho công tác san nền.

- Nghiên cứu và có giải pháp hợp lý cho nút giao thông (ngã 5) tại khu vực phía Đông Bắc khu dân cư.

- Bổ sung phương án cấp nước theo mạng vòng và tính toán đường kính ống cấp phù hợp lưu lượng cấp.

- Bổ sung quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, bản vẽ tổng hợp đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Khái toán chi phí thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch làm cơ sở cho việc triển khai lập dự án về sau, lưu ý bổ sung kinh phí phòng cháy chữa cháy,thông tin liên lạc . . .

- Dự án quy hoạch phải bổ sung phần đánh giá tác động môi trường theo quy định.

III/ Kết luận:

Sau khi các thành viên dự họp đóng góp ý kiến, Chủ trì cuộc họp kết luận:

+ Đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu thêm phương án chọn theo hướng góp ý như đã nêu trên để hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Xây dựng (cơ quan thường trực Hội đồng KTQH tỉnh) thẩm tra, tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

+ Đơn vị tư vấn cần đưa nội dung quy hoạch khu dân cư Tam Phước 2 vào hồ sơ quy hoạch . . ., trình bày các vị trí thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt. các vị trí xin điều chỉnh, trên cơ sở đó Sở Xây dựng sẽ tổng hợp trình UBND tỉnh xin ý kiến điều chỉnh.

+ Trên cơ sở những nội dung đã nêu, đề nghị chủ đầu tư và đơn vị lập quy hoạ . . khẩn trương hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Xây dựng trước thời hạn trước ngày 30/ 04/2003, để làm cơ sở thẩm tra, tổng hợp trình UBND tỉnh phê duyệt.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG KTQH TỈNH ĐỒNG NAI.
PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG.

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

NGUYỄN-NGỌC-DUNG

Nơi nhận:
-Các thành phần dự họp.
- Phòng QL QH-ĐT.
- Lưu VT.
<BB họp Khu Dancu TamAn>

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI.

Số: 4331 /QĐ.CT.UBT

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

Biên Hòa, ngày 17 tháng 11 năm 2003

SONADEZI BIÊN HÒA
CÔNG VĂN ĐẾN Số: 1646
Ngày: 25/11/03
Chuyển:
Lưu HS.Số:

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ: 1/2000 Khu dân cư tại xã Tam An - huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI.

Căn cứ điều 52 Luật tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) đã được Quốc hội thông qua ngày 21 tháng 06 năm 1994;

Căn cứ Nghị định 91/CP ngày 17 tháng 08 năm 1994 của Chính phủ về Ban hành điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ quyết định số: 322/BXD - ĐT ngày 28 tháng 12 năm 1993 của Bộ xây Dựng về việc ban hành các quy định lập đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ quyết định số: 4015/QĐ.CT.UBT ngày 17/11/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển KCN Biên Hòa lập thủ tục đầu tư xây dựng khu cư tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết tỉ lệ: 1/2000 khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành do Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn - Bộ Xây dựng lập tháng 05/2003;

Xét tờ trình số: 94/TT-XD ngày 17 tháng 11 năm 2003 của Sở Xây dựng Đồng Nai và tờ trình số: 727/PTKCN-KT ngày 29/10/2003 của Công ty Phát triển KCN Biên Hòa về việc kiến nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ: 1/2000 khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ: 1/2000 khu dân cư tại xã Tam An, huyện Long Thành do Công ty Phát triển KCN Biên Hòa làm chủ đầu tư. (kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất - do Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn - Bộ Xây dựng lập tháng 05 /2003).

Điều 2: Phê duyệt quy hoạch với nội dung chính như sau

2.1- Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu dân cư Tam An nằm giữa khu dân cư hiện hữu dọc theo Hương lộ 21 và khu công nghiệp Long Thành, thuộc xã Tam An, huyện Long Thành cách quốc lộ 51

khoảng 1,5km về phía Tây. Vị trí khu quy hoạch được chia làm 2 phần là khu Tam An 1 và khu Tam An 2 có ranh giới như sau:

- Khu Tam An 1: có quy mô và diện tích quy hoạch 37 ha.

+ Phía Bắc: giáp cổng số 2 của KCN Long Thành, gồm trục đường chính nối KCN với Hương lộ 21 và đối diện là khu công viên quy mô 40 ha..

+ Phía Nam: giáp khu vực quy hoạch khu tái định cư xã Tam An và khu trung tâm xã Tam An hiện hữu.

+ Phía Đông: giáp Hương lộ 21.

+ Phía Tây: giáp dãy cây xanh cách ly (rộng 50m) của KCN Long Thành.

- Khu Tam An 2: có quy mô, diện tích quy hoạch 26,1 ha.

+ Phía Bắc: giáp dãy cây xanh cách ly (rộng 50m) của KCN Long Thành.

+ Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu dọc theo Hương lộ 21, được xác định bằng khoảng cách 70 m tính từ lộ giới của Hương lộ 21.

+ Phía Đông: giáp khu dịch vụ cổng số 3 của KCN Long Thành.

+ Phía Tây: giáp khu dịch vụ cổng số 4 của KCN Long Thành.

2.2- Quy mô diện tích quy hoạch:

Tổng quy mô diện tích Khu dân cư Tam An là 63,1 ha cung cấp chỗ ở cho khoảng 12.000 người.

2.3- Tính chất và phân khu chức năng:

2.3.a/ Tính chất: Khu dân cư Tam An hình thành do nhu cầu phát triển khu công nghiệp tập trung Long Thành có quy mô 488ha tại địa bàn xã, đây sẽ là một khu ở đô thị độc lập gắn với khu công nghiệp với quy mô ở dự tính 12.000 người. Quy hoạch tổ chức sử dụng đất hợp lý, tổ chức dạng nhà ở chung cư phục vụ cho đối tượng công nhân, và dạng nhà ở biệt thự vườn, liên kế vườn phục vụ cho các đối tượng chuyên gia có thu nhập cao. Quy hoạch thực hiện đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật gắn kết với khu công nghiệp và khu vực lân cận. Đảm bảo môi trường ở văn minh hiện đại với đầy đủ các dịch vụ công cộng đô thị.

2.3.b/ Phân khu chức năng:

Các khu chức năng được bố trí như sau:

a/ Khu xây dựng nhà ở: Có tổng diện tích là 34,74 ha, chiếm tỉ lệ 55,1% diện tích toàn khu, một phần tiếp giáp với khu dân cư trung tâm hiện hữu của xã Tam An, một phần tiếp giáp với khu vực cây xanh công viên (phía Bắc khu Tam An 1) và cây xanh cách ly dọc theo hàng rào khu công nghiệp Long Thành (phía Nam và Đông Nam), bao gồm các loại hình:

- Nhà ở dạng chung cư cao tầng(5-7 tầng) và thấp tầng(3-4 tầng) có quy mô 18,77 ha, cung cấp chỗ ở cho khoảng 10.330 người, phân bố chủ yếu tại khu Tam An1 (15,28 ha).

- Nhà ở chia lô loại nhà biệt thự cao cấp và nhà ở có sân vườn, quy mô 18,61 ha phục vụ chủ yếu cho khoảng 1670 người. Phân bố chủ yếu ở khu Tam An 2.

- Khu xây dựng công trình thương mại dịch vụ công cộng : diện tích 8.03 ha, đặt tại các trung điểm của khu ở, trong đó trung tâm chính của toàn khu đặt tại Tam An 1. Các hạng mục công trình công cộng bao gồm : dịch vụ – thương mại, giải trí, văn hóa, thể thao, các công trình quản lý hành chánh, y tế giáo dục..

b/ Cây xanh tổng diện tích 3,54 ha, chiếm 5,6% được phân bố trong các cụm nhà, khoảng trống các khu nhà ở cao tầng và các không gian mở của các nút giao thông, ngoài ra tiếp giáp với khu Tam An 1 có công viên cây xanh tập trung thuộc khu công nghiệp Long Thành.

- Đường giao thông : diện tích 16,79ha, chiếm tỉ lệ 26,6% diện tích toàn khu, gồm trục trung tâm nối hai khu nhà ở, các trục đường trong khu ở, các đường đi bộ và sân trong các cụm nhà chung cư, các bãi đỗ xe trong công trình công cộng và khu chung cư lớn.

2.4- Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a/ Quy hoạch sử dụng đất:

- Đất ở	:	34,74 ha, chiếm 55,1%.
+ Nhà ở chung cư	:	18,77 ha, chiếm 29,7%.
+ Nhà ở thấp tầng(biệt thự, nhà vườn	:	15,97 ha, chiếm 25,3%.
- Công trình dịch vụ công cộng	:	8,03 ha, chiếm 12,7%.
- Đất giao thông	:	16,79 ha, chiếm 26,6%.
- Đất cây xanh, vườn hoa	:	3,54 ha, chiếm 5,6%.
Tổng cộng	:	63,1 ha chiếm 100 %.

b/ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Tầng cao công trình phụ thuộc vào không gian yêu cầu từng khu ở :
  + Đối với nhà liên kế vườn, biệt thự : trung bình 2,5 tầng.
  + Đối với nhà chung cư : trung bình 3 – 7 tầng.
- Tiêu chuẩn cấp nước :150 - 180 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước: 80% nước cấp.
- Tiêu chuẩn cấp điện : 0,25MW/ha.
- Chỉ tiêu sử dụng đất :
  + Nhà ở chung cư : 15 – 25m^2sàn/người.
  + Nhà ở thấp tầng(biệt thự, nhà vườn) : 350 – 400 m^2/ hộ.
  + Công trình công cộng khác : 6,7m^2/người.
- Mật độ xây dựng trung bình : 26,4 %.
  + Nhà ở chung cư :20 – 25%.
  + Nhà ở thấp tầng(biệt thự , nhà vườn) : 25 – 35%.
  + Công trình dịch vụ công cộng khác : 15 – 30%.

2.5- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Thống nhất hệ thống kỹ thuật đô thị như: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước bẩn, giao thông như thuyết minh đã trình bày.

Điều 3: Trên cơ sở nội dung quy hoạch được duyệt. UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa và có trách nhiệm:

a. Thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế, xã hội có liên quan trên toàn địa bàn về nội dung quy hoạch đã được phê duyệt cũng nghiêm chỉnh thực hiện xây dựng theo qui định.

b. Công ty Phát triển KCN Biên Hòa có nhiệm vụ soạn thảo Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch trình UBND huyện Long Thành ký ban hành sau khi có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

d. Công ty Phát triển KCN Biên Hòa với trách nhiệm là chủ đầu tư phải tiến hành lập dự án, thiết kế kỹ thuật hệ thống hạ tầng, tổ chức thi công hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình công cộng, được các Sở ngành liên quan thống nhất nghiệm thu trước khi triển khai phân lô xây dựng nhà ở. Trình tự thực hiện phải tuân thủ các quy định quản lý đô thị và thủ tục xây dựng cơ bản hiện hành.

Điều 4: Các Ông (bà) Chánh Văn phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám Đốc các Sở: Xây dựng; Kế hoạch - Đầu tư; Tài nguyên - Môi Trường; Tài chính - Vật giá; Chủ tịch UBND huyện Long Thành; Chủ tịch UBND xã Tam An; Công ty Phát triển KCN Biên Hòa và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT. CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI.
PHÓ CHỦ TỊCH

Ao Văn Thinh

Nơi nhận:
- Như điều 4.
- Chủ tịch, các phó CT.UBT..
- Lưu VT.TH(CN).

Đồng kính gởi:
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c)
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c).

QD QH Khu DC Tam An.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1073/QĐ.CT-UBT	*Biên Hòa, ngày 15 tháng 03 năm 2005*

SONADEZI BIÊN HÒA
ĐỒNG NAI
Số: 406
Ngày: 24/3/05
Chuyển:
Lưu hồ sơ:

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI.

SONALAND - BIÊN HÒA
CV ĐẾN Số: 73
Ngày 30 tháng 3

Căn cứ Điều 127 Luật tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân đã được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2004;

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ.CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 4331/QĐ.CT-UBT ngày 18/11/2003 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 khu dân cư Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Xét hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An 1 do Xí nghiệp Thiết kế Quy hoạch Xây dựng– Công ty Tư vấn xây dựng Tổng hợp– Bộ Xây Dựng thiết lập;

Xét Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày 02/03/2005 của Sở Xây Dựng Đồng Nai và Tờ trình số 07/TT/PTKCN-KT ngày 12/01/2005 của Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hoà về việc xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Tam An 1, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Tam An 1, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hoà làm Chủ đầu tư (kèm theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất 1/500 do Xí nghiệp Thiết kế Quy hoạch Xây dựng– Công ty Tư vấn xây dựng Tổng hợp–Bộ Xây Dựng lập tháng 02/2005).

Điều 2. Phê duyệt quy hoạch với nội dung chính như sau:

1.Vị trí - quy mô diện tích lập quy hoạch:

Khu vực thiết kế Quy hoạch chi tiết thuộc xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi thiết kế được xác định trong quy hoạch như sau:

CTY PHÁT TRIỂN KCN BIÊN HÒA
P. HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ
BẢN SAO

- Phía Đông giáp Hương lộ 21.

- Phía Tây giáp dãy cây xanh cách ly và đường bao Long Hưng của Khu công nghiệp Long Thành.

- Phía Nam giáp khu quy hoạch tái định cư xã Tam An.

- Phía Bắc giáp trục đường chính nối Khu công nghiệp Long Thành với Hương lộ 21.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch khu dân cư là: 37,39 ha.

2. Tính chất chức năng:

Khu dân cư Tam An là khu ở mới được hình thành do nhu cầu phát triển của Khu công nghiệp Long Thành, sẽ tạo thành khu đô thị có cơ cấu và hình thái phát triển không gian hiện đại, hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị hoàn chỉnh, độc lập.

Quy hoạch thực hiện trên cơ sở ranh giới, diện tích và chức năng quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được UBND Tỉnh phê duyệt; tổ chức xây dựng các cụm dân cư, trung tâm khu ở, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị gắn kết với khu vực hướng tới phát triển đô thị bền vững và tương xứng với cấp đô thị loại V, sẽ là hạt nhân phát triển 1 đô thị mới trong tương lai tại địa bàn huyện Long Thành, đóng góp vào sự phát triển hệ thống đô thị tỉnh Đồng Nai.

3. Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

3.1 Quy hoạch sử dụng đất :

- Đất ở	: 19,91	ha chiếm	53,25 %.
- Đất Cây xanh công viên	: 1,81	ha,	4,84 %.
- Đất Dịch vụ – công cộng	: 5,28	ha,	14,12 %.
- Đất giao thông	: 10,39	ha, chiếm	27,79 %.
Tổng cộng	: 37,39	ha, chiếm	100 %.

3.2 Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật :

Khu ở được bố trí gồm loại hình:

- *Chung cư cao tầng:*
  + Diện tích đất xây dựng: 3,39 ha.
  + Mật độ xây dựng : 30 %.
  + Tầng cao : 9 tầng.
  + Số người : 2.000 người.
  + Số căn hộ : 400 hộ.

- *Chung cư thấp tầng:*
  + Diện tích đất xây dựng: 6,79 ha.
  + Mật độ xây dựng : 30 %.
  + Tầng cao : 5 tầng.
  + Số người : 6.408 người.
  + Số căn hộ : 400 hộ.

- *Nhà ở biệt thự phân lô:* + Diện tích đất xây dựng : 9.73 ha.
+ Mật độ xây dựng : 40 %.
+ Tầng cao : 2-3 tầng.
+ Số người : 1.460 người.
+ Số lô : 292 lô.

Đất công trình công cộng bao gồm trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ, y tế, văn hoá giáo dục..... phục vụ khu ở có diện tích 5,28 ha với mật độ xây dựng trung bình là 30 %, có tầng cao bình quân 2,6 tầng.

4. Quy mô dân số:

Dự tính trên quy mô: 9.868 người trên tổng diện tích đất trong khu quy hoạch: 37,39 ha, trung bình 264 người/ha.

5. Phân khu chức năng và tổ chức cảnh quan kiến trúc:

Khu đất quy hoạch ở vị trí trung tâm xã Tam An. Không gian khu ở được tổ chức phù hợp với địa hình là đồi dốc thoải về phía Đông và phía Nam, một phần tiếp giáp khu vực cây xanh công viên lớn ở phía Bắc và dãy cây xanh cách ly dọc theo hàng rào khu công nghiệp Long Thành.

Phối kết các loại hình nhà ở chung cư với các khu nhà biệt thự, sử dụng các chung cư cao tầng làm điểm nhấn đô thị.

Khu nhà ở chung cư cao tầng và thấp tầng được phân bố chủ yếu tại phía Bắc và phía Tây khu quy hoạch. Khu nhà ở biệt thự dạng chia lô bố trí tại phía Nam khu quy hoạch bao gồm 06 cụm biệt thự, việc phân lô các dãy nhà dựa trên việc hình thành các đường giao thông nội bộ khu ở.

Khu trung tâm thương mại và công ttrình công cộng bố trí dọc theo trục đường trung tâm khu dân cư Tam An 1 kết hợp với các không gian mở tạo hình ảnh một khu đô thị mới văn minh và hiện đại bao gồm các hạng mục công trình phục vụ quy mô cấp đô thị như trung tâm hành chính, dịch vụ y tế, văn hoá giáo dục, thương mại dịch vụ ...

Đất cây xanh công cộng được phân thành các khu với quy mô nhỏ nằm xen kẻ trong các cụm nhà ở và sử dụng chung một phần với khu cây xanh cách ly Khu công nghiệp.

6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật :

6.1 Giao thông :

Dựa vào hình dáng ranh khu đất và giao thông đối ngoại, mạng lưới đường được thiết kế theo hướng song song và vuông góc với Hương lộ 21.

- Tuyến đường An Phú là trục chính của khu dân cư đi từ vòng xoay cổng số 2 tới vòng xoay trung tâm khu dân cư có lộ giới 33m; Mặt cắt 1-1 với mặt đường: 6m-7,5m-6m-7,5m-6m.

- Tuyến Đại An là đường chính khu vực đi ngang khu dân cư Tam An 1 và nối kết với khu Tam An 2, có lộ giới 26m; Mặt cắt 2-2 với mặt đường: 7m+6m+6m+7m.

- Đường An Phước, An Bình là các đường chính khu dân cư, có lộ giới 21m; Mặt cắt 3-3; mặt đường: 6m+9m+6m.

- Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư có lộ giới 17m; Mặt cắt 4-4; mặt đường: 5m+7m+5m.

- Các tuyến đường nội bộ trong từng nhóm nhà có lộ giới 11m; Mặt cắt 5-5; Mặt đường: 3m+5m+3 m.

6.2/ Quy hoạch san nền và hệ thống thoát nước mưa :

a/ Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền xây dựng thiết kế bám sát địa hình tự nhiên phù hợp với cao độ thiết kế của Khu công nghiệp Long Thành, hầu như giữ nguyên cao độ, hoàn thiện mặt phủ, phải đảm bảo thoát nước thuận lợi và tránh gây ngập úng cục bộ các khu vực lân cận.

b/ Quy hoạch thoát nước mưa :

Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được thiết kế tách riêng với hệ thống nước thải sinh hoạt. Toàn bộ khu vực thiết kế chia làm 3 lưu vực thoát nước mưa: Lưu vực phía Bắc là lưu vực lớn nhất thoát suối ở phía Bắc khu dân cư, Lưu vực trũng ven Hương lộ 21 thoát ra mương đất hiện hữu chảy ra sông, lưu vực còn lại thoát xuống phía Nam kết hợp các tuyến cống thoát nước mưa của khu tái định cư. Tính toán toán thuỷ lực mạng lưới thoát nước khu dân cư theo phương pháp cường độ mưa giới hạn.

Xây dựng hệ thống mương dẫn nước đảm bảo thoát nước thuận lợi.

6.3/ Quy hoạch cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Sinh hoạt dân cư: 150 lít/người/ngày

+ Tính toán bố trí hợp lý các họng chữa cháy với đường kính họng Ø100, khoảng cách giữa các họng không vượt quá 150m.

- Nhu cầu nước tối đa : Qmax = 2.300 m^3/ngày

Nguồn nước dự kiến cung cấp cho đô thị sử dụng từ nguồn cấp cho Khu công nghiệp Long Thành từ nhà máy nước Thiện Tân thông qua trạm bơm tăng áp Khu công nghiệp có công suất 35.000m^3/ ngày.

6.4/ Quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh đô thị :

Thiết kế cống nước thải riêng, toàn bộ nước bẩn của khu vực thiết kế sau khi được xử lý bằng bể tư hoại trong từng công trình được thu gom vào tuyến ống chính đưa về trạm xử lý đặt ở cuối Khu công nghiệp, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới được xả ra sông.

6-5. Quy hoạch xử lý rác và vệ sinh đô thị:

Tổ chức các thùng chứa rác có nắp đậy tại các góc đường với khoảng cách 200-300m cho các nhóm ở, Công ty công trình dịch vụ môi trường đô thị sẽ tổ chức thu gom và dùng xe chuyên dùng đưa về bải rác chung của huyện Long Thành. Chất thải rắn vô cơ có thể sử dụng lại được như thuỷ tinh, ni lông, sắt vụng...sẽ thu gom để tái sử dụng, chất thải hữu cơ thu gom và chôn lấp hợp vệ sinh.

6-6. Quy hoạch cấp điện :

Tổng công suất dùng điện trong khu quy hoạch là: 5.366 Kw.

Mạng điện: Nguồn cấp cho khu dân cư lấy từ lưới điện quốc gia 22Kv lấy từ trạm 110/22KV Long Thành, xây dựng 13 trạm biến áp 22/0,4KV khu vực. Toàn bộ mạng điện khu quy hoạch sử dụng giải pháp đi ngầm.

6-7.Quy hoạch thông tin bưu điện :

- Chỉ tiêu tính toán :

+ Mật độ điện thoại : khoảng 2.133 máy.

- Tổ chức mạng lưới :

+ Từ bưu điện huyện Long Thành cách khu quy hoạch khoảng 7km, sử dụng tuyến cáp quang dẫn tới khu quy hoạch vào bưu cục của khu vực nội bộ. Từ đây cáp của mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp của khu vực.

Điều 3: Trên cơ sở quy hoạch được duyệt, UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An và Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hoà (Chủ đầu tư) có trách nhiệm:

a. Thông báo cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên toàn địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

b. Căn cứ quy hoạch được duyệt, Chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mô hình khu ở và triển khai xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. Toàn bộ công trình kiến trúc trong khu quy hoạch bắt buộc xây dựng theo mẫu đã được Sở Xây dựng thoả thuận; Các loại nhà ở trong khu quy hoạch chỉ được phép lập hồ sơ chuyển nhượng sau khi xây dựng xong phần thô.

c. Khi bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, Cấp thoát nước, Cấp điện, Bưu điện...để xác định các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp với hệ thống đấu nối hạ tầng và khu quy hoạch chung tại khu vực.

d. Chủ đầu tư hoàn chỉnh dự thảo điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, trình Ủy ban Nhân dân huyện Long Thành ký ban hành sau khi có

văn bản thỏa thuận của Sở Xây dựng. Thời gian ban hành điều lệ quản lý là 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 4. Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch-Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hoà và Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT.CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH.

Ao Văn Thinh

Nơi nhận:
- Như điều 4.
- Chủ tịch, các phó CT.UBT.
- Lưu VT.TH(CN).

Đồng kính gởi:
- Thường trực Tỉnh ủy.
- Thường trực HĐND tỉnh.

95

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5017/QĐ.CT.UBND 399.B 16/6/06	*Biên Hòa, ngày 24 tháng 5 năm 2006*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Điều 127 Luật HĐND và UBND được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003 và có hiệu lực từ ngày 01/07/2004;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch;
- Căn cứ công văn số 1261/UBND-CN ngày 02/3/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ khu dân cư Tam An 1 và khu tái định cư tại xã Tam An, huyện Long Thành;
- Xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Tam An 1 và khu tái định cư tại xã Tam An, huyện Long Thành do Trung tâm quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng Đồng Nai lập tháng 03/2006;
- Xét tờ trình số 280/TTr-SXD ngày 10/05/2006 của Sở Xây dựng Đồng Nai và tờ trình số 337/CV ngày 04/04/2006 của Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hoà về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Tam An 1 và khu tái định cư tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1073/QĐ.CT.UBT ngày 15/03/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Điều 2 : Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết với các nội dung sau :

2.1. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt theo Quyết định số 1073/QĐ.CT.UBT ngày 15/3/2005 có Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 373.900m^2, với tỷ lệ sử dụng đất quy định tại điều 2.3.1. như sau :

Số 2 Nguyễn Văn Trị, P. Thanh Bình, TP Biên Hòa
TEL : (061) 822591 - FAX : (061) 823854 - 824934

BẢN SAO

1/. Đất công trình công cộng	:	52.800 m²	Chiếm tỷ lệ :	14,12 %
2/. Đất ở	:	199.100 m²	Chiếm tỷ lệ :	51,25 %
3/. Đất cây xanh vườn hoa	:	18.100 m²	Chiếm tỷ lệ :	4,48 %
4/. Đất giao thông	:	103.900 m²	Chiếm tỷ lệ :	27,79 %
Tổng cộng	:	373.900 m²		100,00%

2.2. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh : Tổng diện tích khu đất quy hoạch được điều chỉnh là 357.300 m², được phân bố tỷ lệ sử dụng đất như sau :

1/. Đất công trình công cộng	:	52.800 m²	Chiếm tỷ lệ :	14,80 %
2/. Đất ở	:	185.000 m²	Chiếm tỷ lệ :	51,87 %
3/. Đất cây xanh vườn hoa	:	18.100 m²	Chiếm tỷ lệ :	5,07 %
4/. Đất giao thông	:	100.800 m²	Chiếm tỷ lệ :	28,25 %
Tổng cộng	:	357.300 m²		100,00%

Điều 3:

3.1. Các nội dung quy hoạch còn lại tuân thủ và thực hiện theo nội dung Quyết định số 1073/QĐ.CT.UBT ngày 15/03/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư Tam An 1.

3.2. Căn cứ nội dung điều 1; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An cập nhập nội dung vào hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tam An 1 đã được phê duyệt làm cơ sở theo dõi quản lý.

3.3. UBND huyện Long Thành có trách nhiệm chỉ đạo cho các phòng ban chuyên môn và UBND xã Tam An công bố nội dung quyết định này cho các cá nhân và đơn vị có liên quan được biết.

Điều 4: Các Ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Quốc Thái

Nơi nhận :
- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh Ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lưu VT-TH(CN).

Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa.
Điện thoại : (061) 822501 - Fax : (061) 823854 - 824934

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3776/QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 13 tháng 11 năm 2008*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1, huyện Long Thành, 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 1073/QĐ.CT.UBT ngày 15/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Căn cứ Quyết định số 5087/QĐ.CT.UBT ngày 24/5/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 223/TTr-SXD ngày 06/11/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành với các nội dung như sau:

- Điều chỉnh nắn thẳng đoạn cong đường An Bình tại khu vực trường cấp II kéo dài ra đến dải cây xanh cách ly khu công nghiệp.

- Điều chỉnh một phần diện tích đất quy hoạch chung cư thấp tầng sang quy hoạch đất quy hoạch nhà liên kế (khu vực đối diện trường cấp I phía Tây đường An Bình tới dải cây xanh cách ly khu công nghiệp).

- Điều chỉnh một phần diện tích quy hoạch đất chung cư cao tầng sang đất quy hoạch biệt thự.

- Điều chỉnh một phần diện tích đất cây xanh (khu vực vòng xoay) sang chức năng đất công trình công cộng (nhà văn hóa).

- Mở thêm một tuyến đường nội bộ sát ranh quy hoạch ở phía Tây tiếp giáp dải cây xanh cách ly khu công nghiệp (từ đường An Phước đến đường An Bình).

Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

- Đất công trình dịch vụ - công cộng	:	5,01 ha	Chiếm tỷ lệ :	14,02 %
- Đất ở	:	17,63 ha	Chiếm tỷ lệ :	49,35 %
- Đất công viên cây xanh	:	1,60 ha	Chiếm tỷ lệ :	4,48 %
- Đất giao thông	:	11,49 ha	Chiếm tỷ lệ :	32,15 %
Tổng cộng	:	**35,73 ha**		**100,00%**

Điều 2. Các nội dung khác vẫn tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1073/QĐ.CT.UBT ngày 15/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam Phước, Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Tam An I và quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

- UBND huyện Long Thành công bố công khai cho các cá nhân và đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

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, Giao thông Vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, 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

Ao Văn Thinh

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: 1000 /QĐ-UBND	*Biên Hòa, ngày 26 tháng 4 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành

C.TY CP. SONADEZI LONG THÀNH
CÔNG VĂN ĐẾN Số: 2118
Ngày: 29/04/2010
Chuyển:
Lưu HS. Số:

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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5087/QĐ.CT.UBND ngày 24/5/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai tại Tờ trình số 50/TTr-SXD ngày 20/4/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với các nội dung như sau (theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định ngày 20/4/2010):

- Điều chỉnh giảm diện tích các lô đất tại các khu: BT-D1, BT-D2, BT-E1, BT-E2, BT-F1, BT-F2, BT-F3, NV-1. Các lô đất sau khi điều chỉnh có diện tích từ 300m² -350m²/lô (Tổng số căn nhà ở biệt thự và nhà vườn sau khi điều

Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa
Điện thoại : (061) 3822501 - Fax : (061) 3823854 - 3824934.

chỉnh là 348 căn, tăng 21 căn so với quy hoạch đã được phê duyệt, đính kèm bản vẽ phân lô cắm mốc lập tháng 03/2010).

- Điều chỉnh mục b Điều 3 của Quyết định số 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/03/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh thành "Căn cứ quy hoạch được phê duyệt, chủ đầu tư lập hồ sơ thiết kế cơ sở, và triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh theo quy hoạch. Toàn bộ công trình kiến trúc trong khu quy hoạch bắt buộc xây dựng theo mẫu đã được Sở Xây dựng thỏa thuận".

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan tới việc điều chỉnh trên vẫn tiếp tục thực hiện theo nội dung Quyết định số 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/3/2005; Quyết định số 5087/QĐ.CT.UBND ngày 24/5/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh; Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An, Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành có trách nhiệm:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

- UBND huyện Long Thành công bố công khai cho các cá nhân và đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

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, Giao thông Vận tải, Tài chính, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành, 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.

An. 04-22

18

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1184 /QĐ-UBND	*Đồng Nai, ngày 12 tháng 5 năm 2011*

QUYẾT ĐỊNH

Duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 4) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1, xã Tam An, huyện Long Thành

C.TY CP. SONADEZI LONG THÀNH
CÔNG VĂN ĐẾ
Số: 6407
Ngày: 20.5.2011
Chuyển:
Lưu HS.Số:

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 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5087/QĐ.CT.UBND ngày 24/05/2006; Quyết định số 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008; Quyết định số 1000/QĐ-UBND ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày 01/11/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú An Thành lập tháng 12/2010;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 66/TTr-SXD ngày 29/4/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 4) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với nội dung sau:

- Tại ô NV-1 (2.751,34 m^2) có chức năng là đất nhà vườn (8 lô, diện tích từ 312,1 m^2 đến 529,08 m^2): Điều chỉnh sang đất nhà liên kế LK-8 (13 lô, diện tích từ 199,49m^2 đến 285,36 m^2).

- Tại ô NV-2 (5.665,95 m^2) có chức năng là đất nhà vườn (17 lô, diện tích từ 325 m^2 đến 370,85 m^2): Điều chỉnh sang đất nhà liên kế LK-9 (26 lô, diện tích từ 208 m^2 đến 291,71 m^2).

- Tại ô BT-B1 (6618 m^2) có chức năng đất nhà biệt thự (26 lô, diện tích từ 217,87 m^2 đến 262,5 m^2): Điều chỉnh sang đất nhà liên kế LK-10 (38 lô, diện tích từ 166,05 m^2 đến 227,35 m^2).

- Tại ô BT-B2 (5.393,37 m^2) có chức năng đất nhà biệt thự (21 lô, diện tích từ 237,5 m^2 đến 338,97 m^2): Điều chỉnh sang 4.947,45 m^2 đất nhà liên kế LK-11 (30 lô, diện tích từ 146,45 m^2 đến 213,5 m^2) và 446 m^2 đất công viên cây xanh.

- Tại ô BT-F1 (6.600,11 m^2) có chức năng đất nhà biệt thự (18 lô, diện tích từ 344,32 m^2 đến 375 m^2): Điều chỉnh sang đất nhà liên kế LK-12 (31 lô, diện tích từ 199,6 m^2 đến 237 m^2).

- Tại ô BT-F2 (5.269,2 m^2) có chức năng đất nhà biệt thự (16 lô, diện tích từ 309,4 m^2 đến 375 m^2): Điều chỉnh sang đất nhà liên kế LK-13 (26 lô, diện tích từ 195,2 m^2 đến 243,7 m^2).

- Tại ô BT-F3 (8.959,83 m^2) có chức năng đất nhà biệt thự (25 lô, diện tích từ 300,35 m^2 đến 377,02 m^2): Điều chỉnh sang 399 m^2 đất cây xanh TDTT; 3.794,42 m^2 đất nhà liên kế LK-14 (18 lô, diện tích từ 200,08 m^2 đến 248,58 m^2) và 4.535,28 m^2 đất nhà liên kế LK-15 (22 lô, diện tích các lô từ 199,6 m^2 đến 253,91 m^2).

- Điều chỉnh tăng chiều dài Đường số 9 kết nối vào Đường số 16 nhằm tạo sự xuyên suốt và tăng giá trị sử dụng 2 bên tuyến đường.

- Điều chỉnh tên các lô đất biệt thự BT-B3 và BT-B4 thành BT-B1 và BT-B2 cho phù hợp với quy hoạch mới.

Với các nội dung điều chỉnh trên, quy mô dân số tăng từ 8.220 người lên 8.585 người. Đồng thời cơ cấu sử dụng đất thay đổi như sau:

STT	Loại đất	QH được duyệt		QH điều chỉnh	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	17,629	49,35	17,473	48,91
	Đất ở chung cư kết hợp dịch vụ	2,272		2,272	
	Đất ở chung cư công nhân	2,117		2,117	
	Đất ở nhà biệt thự, nhà vườn	10,685		6,560	
	Đất ở nhà liên kế	2,555		6,524	
2	Đất dịch vụ công cộng	5,010	14,02	5,010	14,02
	Đất hành chính dịch vụ, y tế	1,086		1,086	
	Đất văn hóa giáo dục	3,260		3,260	

	Đất dịch vụ thương mại	0,664		0,664	
3	Đất cây xanh vườn hoa	1,602	4,48	1,687	4,72
4	Đất giao thông	11,485	32,15	11,556	32,35
	Tổng cộng	35,726	100	35,726	100

- Các ảnh hưởng khác phát sinh từ nội dung đề nghị điều chỉnh nêu trên là không đáng kể, chủ đầu tư có trách nhiệm làm rõ và cập nhật trong quá trình triển khai các bước thủ tục tiếp theo của dự án.

Điều 2. Các nội dung khác không liên quan tới việc điều chỉnh trên vẫn tiếp tục thực hiện theo các Quyết định số: 1073/QĐ.CT-UBT ngày 15/03/2005; 5087/QĐ.CT.UBND ngày 24/05/2006; 3776/QĐ-UBND ngày 13/11/2008 và 1000/QĐ-UBND ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Tam An 1 tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Căn cứ nội dung điều chỉnh quy hoạch được duyệt, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An, Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành có trách nhiệm:

1. Cập nhật nội dung điều chỉnh quy hoạch vào quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tam An 1 và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

2. UBND huyện Long Thành, UBND xã Tam An và chủ đầu tư công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung điều chỉnh quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

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, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, 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. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Quốc Thái

11

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

-----oOo-----

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **PHẠM VĂN NHI**

Sinh năm : 1957

Chứng minh nhân dân số : 271 199 540

Thường trú: Tổ 12, khu 02, ấp 07, An Phước, Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: *(Sau đây gọi là bên B).*

Ông : **HÀ ĐỨC ANH**

Sinh năm : 1992

Chứng minh nhân dân số : 272 378 809

Thường trú : 04 Tổ 01, khu phố 11, phường An Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau:

ĐIỀU 1:

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất tại: xã An Phước, huyện Long Thành, 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 654334 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2015, đã đăng ký biến động ngày 11/11/2019, cụ thể như sau:

Thửa đất số : 258

Tờ bản đồ số : 9

Địa chỉ : xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Diện tích : 110,0 m2(bằng chữ: một trăm mười phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp : 110,0m2; không được cấp: 0,0m2

Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn

Thời hạn sử dụng : Đến ngày 14/9/2059

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú:

Công ty TNHH Nhật Tường chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 72 , Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ. Công ty TNHH Nhật Tường đã nộp tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài.Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất , mua nhà ở, công trình xây dựng được sử dụng ổn định lâu dài.

ĐIỀU 2:

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại điều 1 của hợp đồng này là: 1.000.000.000 đồng (bằng chữ: *một tỷ đồng chẵn*).

2.Phương thức thanh toán: một lần bằng 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 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng 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.

ĐIỀU 4:

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5:

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6:

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những gì 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.

1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sở hữu sử dụng của tài sản nêu trên; Bên A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên mà bên A đã xuất trình 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 quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng, đồng thời cam kết không khiếu nại gì Công chứng viên ký tên dưới đây vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên, trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của tài sản này;

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.

Hai bên cam kết:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về các giấy tờ nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên.
- Tài sản chuyển nhượng là đối tượng của Hợp đồng có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết Hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 7:
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.

Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản chính, lưu tại Văn phòng công chứng 01 bản chính.

Bên A	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	(Ký và ghi rõ họ tên)
Phạm Văn Đức	Hà Đức Anh
Lê Đắc Vũ Ký	

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày sáu, tháng bảy, năm hai ngàn không trăm hai mươi (06/07/2020).
Tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu, tỉnh Đồng Nai
Địa chỉ: số 38, đường Lữ Mành, phường Thanh Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
Tôi Bùi Ngọc Hiếu, Công chứng viên Văn Phòng Công Chứng Bùi Ngọc Hiếu Tỉnh Đồng Nai

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:
Ông : **PHẠM VĂN NHI**
Sinh năm : 1957
Chứng minh nhân dân số : 271 199 540
Thường trú: Tổ 12, khu 02, ấp 07, An Phước, Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:
Ông : **HÀ ĐỨC ANH**
Sinh năm : 1992
Chứng minh nhân dân số : 272 378 809
Thường trú : 04 Tổ 01, khu phố 11, phường An Bình, TP 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 04 bản chính(mỗi bản chính gồm: 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau, bên chuyển nhượng giữ 01 bản chính, bên nhận chuyển nhượng giữ 02 bản chính, 01 bản chính lưu tại Văn Phòng Công Chứng Bùi Ngọc Hiếu Tỉnh Đồng Nai).

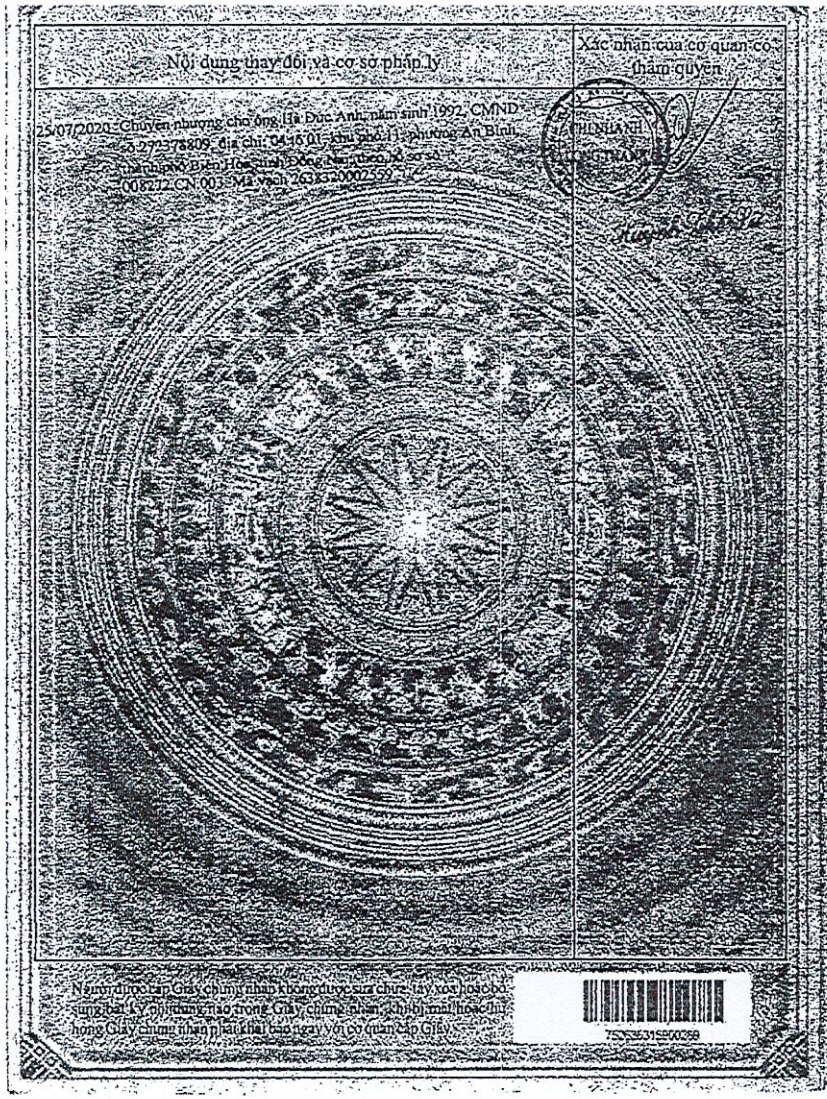
Số công chứng: 3157, quyển số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BÙI NGỌC HIẾU
TP BIÊN HÒA - T ĐỒNG NAI

Bùi Ngọc Hiếu

ĐÃ THU PHÍ



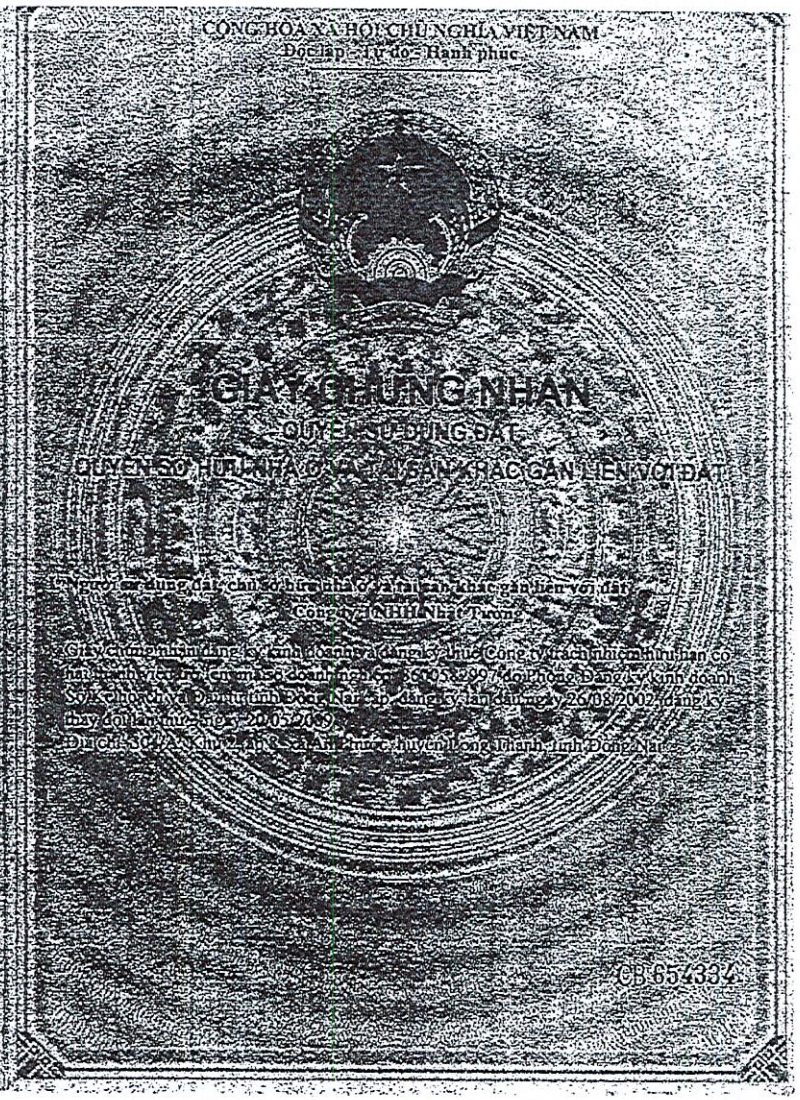
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

25/07/2020 - Chuyển nhượng cho ông Lã Đức Anh, năm sinh 1992, CMND số 272378809, địa chỉ: 04/16 01, khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 00812.12.CN.003 - Mã vạch 26332000259

Người được cấp Giấy chứng nhận không được tẩy xóa, sửa chữa; tự ý bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải kịp thời báo ngay với cơ quan cấp Giấy

7SD563315P60358



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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty TNHH Nhất Tường

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp 3603899997 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký lần đầu ngày 26/08/2002 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20/05/2009

Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 44, phường Thuận Lợi, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

CB 654334

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 258 ; Tờ bản đồ số: 9

b) Địa chỉ: xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 110,0m², (bằng chữ: một trăm mười phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 110,0m² Không được cấp: 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 14/09/2059

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Công ty TNHH Nhật Tường chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 72, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Công ty TNHH Nhật Tường đã nộp tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất lâu dài. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng được sử dụng ổn định lâu dài.

Đồng Nai, Ngày 21 tháng 10 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

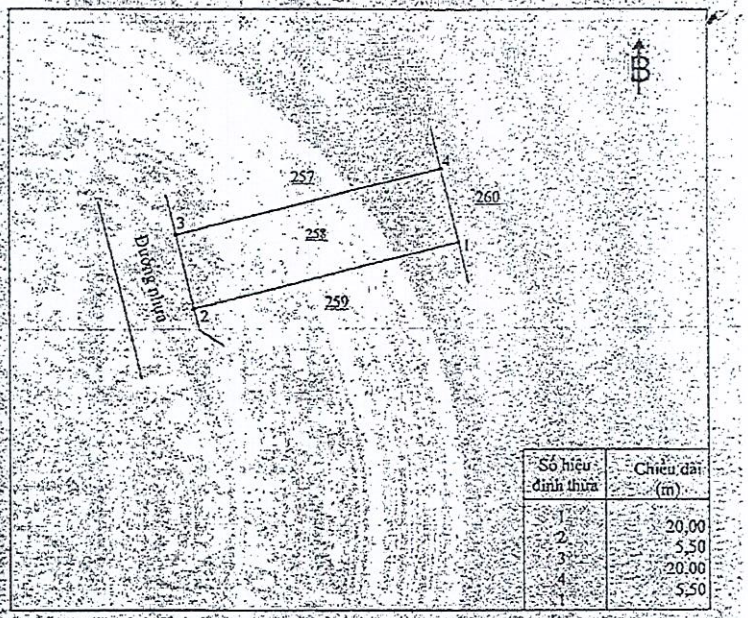
KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 24282

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	20,00
2	5,50
3	20,00
4	5,50

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Nhi, năm sinh 1957, CMND số 271199540, địa chỉ: Khu phố 1, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 008272.CN.001. Mã vạch 752638319000050./.	Ngày 4/11/2019 Giám đốc Lê Thanh Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số : 690./QĐ.CT.UBT

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

Biên Hòa, ngày 22/ tháng 3 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục qui hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai .

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Điều 52 Luật Tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) ngày 21/6/1994 ;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp nhà nước ngày 20/4/1995, Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) ngày 20/5/1998 ;
- Xét đề nghị của Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa (Sonadezi) tại văn bản số 98/PTKCN/KD-ĐĐ ngày 27/02/2002 ;
- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 327/KHĐT-HTĐT ngày 15/3/2002 và hồ sơ kèm theo ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa (Sonadezi) lập thủ tục qui hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư ưu tiên phục vụ cho việc tái định cư các hộ dân phải giải tỏa trong khu công nghiệp An Phước II , phần còn lại phục vụ nhu cầu nhà ở công nhân và chuyên gia làm việc tại KCN An Phước II .

- Hình thức đầu tư : Doanh nghiệp Nhà nước.
- Địa điểm : xã Tam An huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với diện tích khoảng 40,67 ha (Vị trí các khu đất kèm theo sơ đồ tỉ lệ 1/15000 do UBND huyện Long Thành xác lập ngày 06/3/2002).
- Tiền thuê đất : Dự án thuộc diện giao đất nộp tiền sử dụng đất.
- Thời hạn hiệu lực của quyết định này là 06 tháng kể từ ngày ký.

Điều 2 : Căn cứ nội dung tại điều 1 nêu trên, chủ dự án có trách nhiệm:

- Lập qui hoạch chi tiết và dự án đầu tư trình duyệt theo qui định.
- Liên hệ UBND huyện Long Thành để được hướng dẫn lập thủ tục đền bù giải tỏa.
- Liên hệ Sở Địa chính để làm thủ tục đất đai.
- Liên hệ Sở Xây dựng và các ngành liên quan để làm thủ tục xây dựng.
- Chỉ được phép sử dụng đất xây dựng công trình khi đã hoàn thành thủ tục đầu tư, thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng và các thủ tục khác có liên quan.

Điều 3 : Chủ tịch UBND huyện Long Thành và Chủ tịch UBND xã Tam An có trách nhiệm thông báo cho các tổ chức, cá nhân liên quan về chủ trương của UBND tỉnh tại điều 1 nêu trên, chuẩn bị việc đền bù giải tỏa theo trình tự thủ tục qui định.

Điều 4 :Các Ông (Bà) Chánh Văn Phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Địa chính, Xây dựng, Khoa học Công nghệ và Môi trường, Tài chính Vật giá, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Giám đốc Công ty Phát triển Khu Công nghiệp Biên Hòa và các tổ chức cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT. CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH



Đặng Thị Kim Nguyên

Nơi nhận :
- Như điều 4
- Chủ tịch và các Phó chủ tịch
- Chánh, Phó Văn phòng
- Lưu VTTH (CN- PPLT)

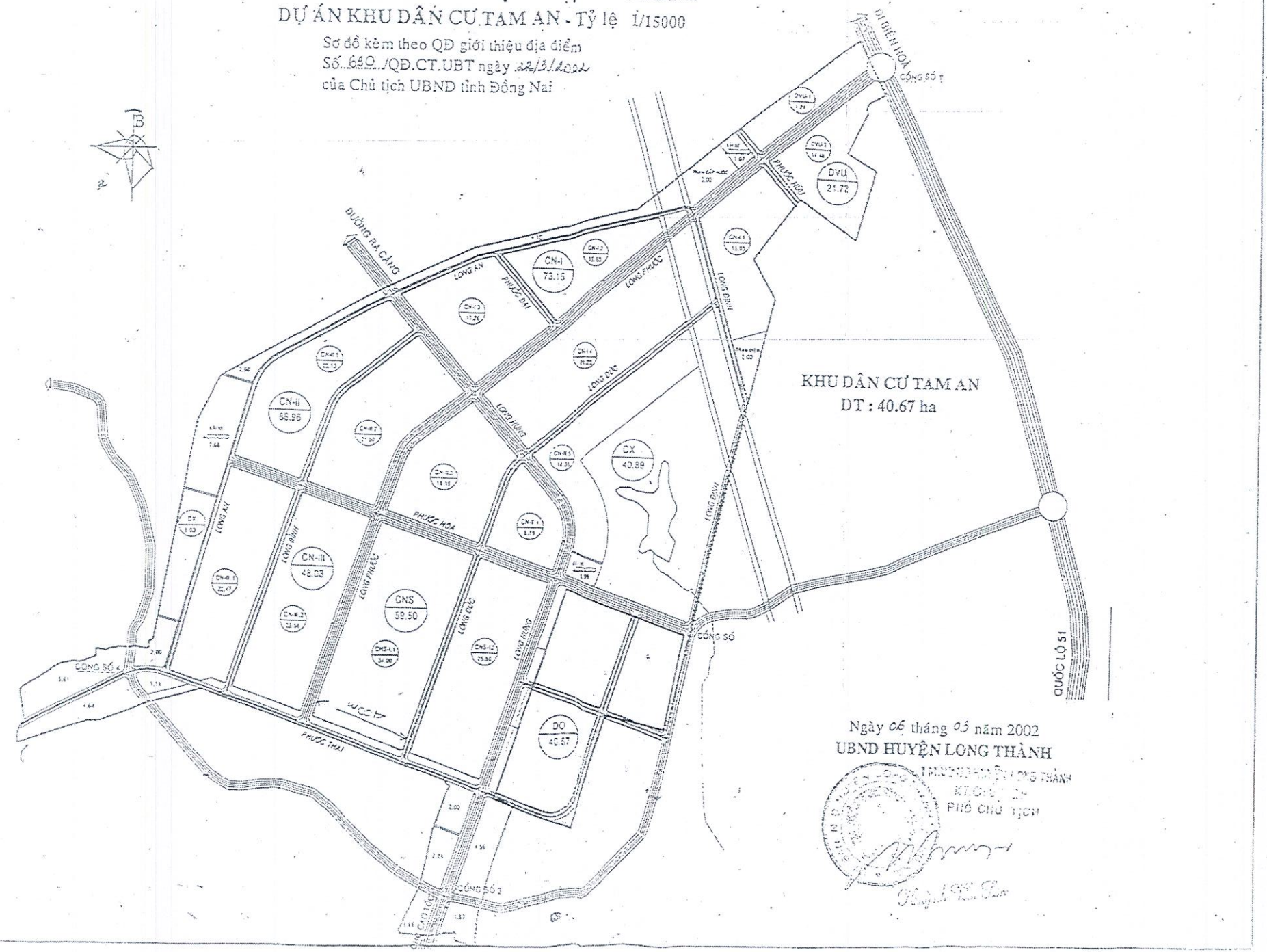
Đồng kính gởi :
- TT.TU (để b/c)

KDCTamAn-QD

SƠ ĐỒ GIỚI THIỆU ĐỊA ĐIỂM

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TAM AN - Tỷ lệ 1/15000

Sơ đồ kèm theo QĐ giới thiệu địa điểm
Số 690 /QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002
của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai



Ngày 06 tháng 03 năm 2002
UBND HUYỆN LONG THÀNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Số :..4015../QĐ.CT.UBT

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

Biên Hòa, ngày 04 tháng 11 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI

V/v chấp thuận điều chỉnh ranh giới và diện tích khu dân cư đã giới thiệu cho Công ty phát triển khu công nghiệp Biên Hòa tại các xã Tam An,Tam phước huyện Long Thành theo các quyết định số 690/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 và số 691/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 của UBND Tỉnh Đồng Nai

SONADEZI BIÊN HOÀ
Số: 242 B
Ngày: 7/11/02
Chuyển:
Lưu HS.Số:

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ điều 52 Luật tổ chức HĐND và UBND (sửa đổi) được Quốc hội thông qua ngày 21/6/1994;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp nhà nước ngày 20/4/1995, Luật khuyến khích đầu tư trong nước sửa đổi ngày 20/5/1998;
- Xét đề nghị của Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa tại văn bản số 507/PTKCN/KD ngày 16/8/2002;
- Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại văn bản số 1351/KHĐT-HTĐT ngày 29/10/2002;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 : Chấp thuận điều chỉnh ranh giới và diện tích đất giới thiệu cho Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hoà lập thủ tục qui hoạch đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Tam An và xã Tam Phước, huyện Long Thành theo các quyết định số 690/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 và số 691/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai như sau :

-Vị trí tại xã Tam An theo quyết định số 690/QĐ.CT.UBT ngày 21/3/2002 điều chỉnh từ 41ha còn khoảng 37 ha (vị trí ranh giới khu đất điều chỉnh được xác định theo bản đồ tỉ lệ 1/5000, do UBND huyện Long Thành xác lập ngày 03/10/2002).

-Vị trí tại xã Tam An và xã Tam Phước theo quyết định số 691/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 điều chỉnh từ 60ha còn khoảng 26,1 ha (vị trí ranh giới khu đất điều chỉnh được xác định theo bản đồ tỉ lệ 1/5000, do UBND huyện Long Thành xác lập ngày 03/10/2002).

Điều 2 : Các nội dung khác của Quyết định số 690/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 và quyết định số 691/QĐ.CT.UBT ngày 22/3/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên giá trị.

Điều 3 : Các Ông (Bà) Chánh Văn Phòng HĐND và UBND tỉnh, Giám đốc các Sở : Kế hoạch và Đầu tư, Địa chính nhà đất, Xây dựng, Khoa học Công nghệ và Môi trường, Tài chính Vật giá, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã Tam An, Chủ tịch UBND xã Tam Phước, Giám đốc Công ty Phát triển khu công nghiệp Biên Hòa và các tổ chức cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành quyết định này.

KT.CHỦ TỊCH UBND TỈNH ĐỒNG NAI
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận :
- Như điều 3.
- Chủ tịch và các Phó chủ tịch
- Chánh Phó Văn phòng
- Lưu VTTH (CN-PPLT)

Đồng kính gởi :
- TT.TU (để b/c)

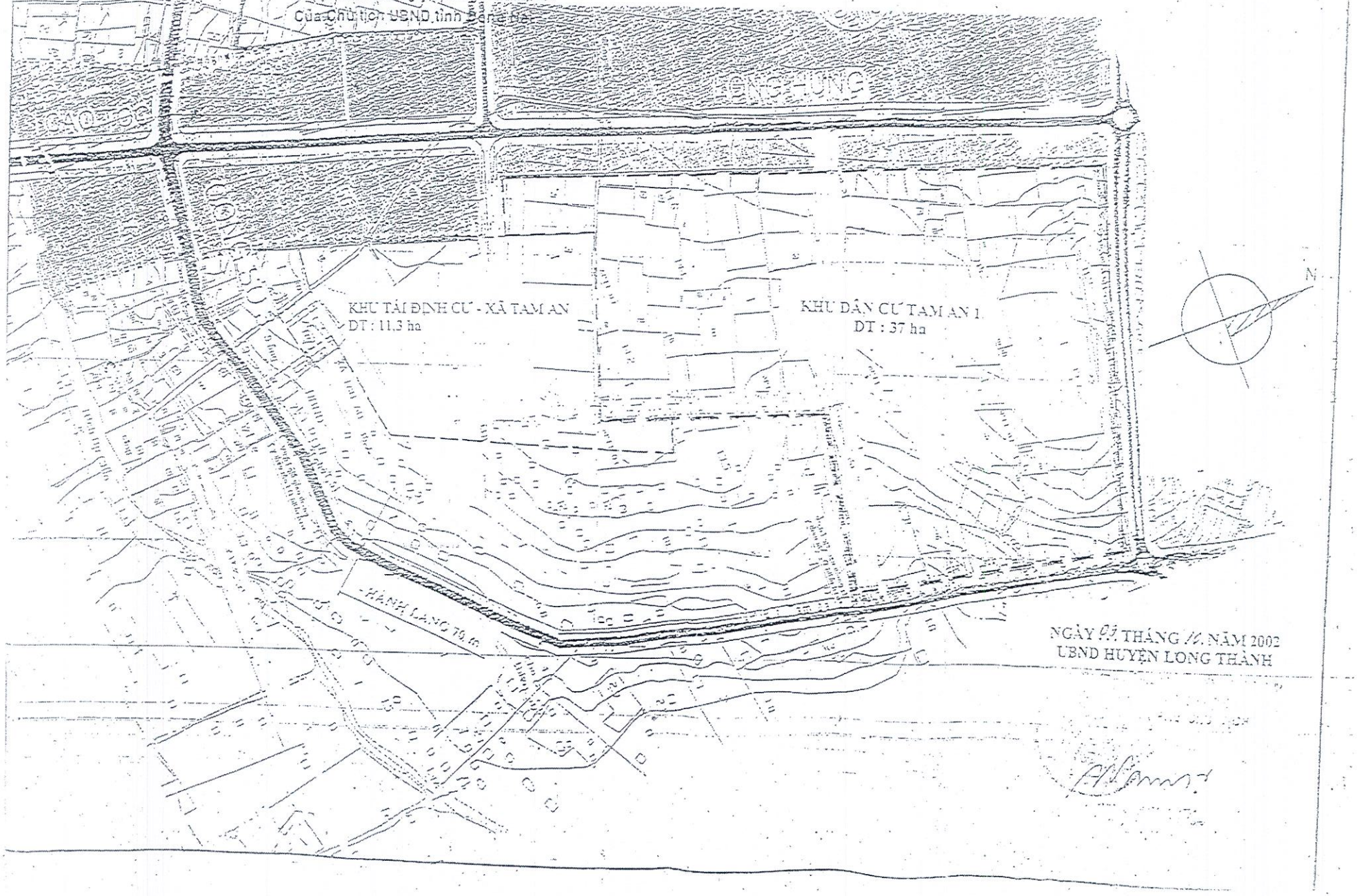
KDCTamAn-DC2

Ao Văn Thinh

SƠ ĐỒ RANH GIỚI KHU DÂN CƯ TAM AN 1

TỶ LỆ 1 : 5000

Sơ đồ kèm theo Quyết định
Số 4015/QĐ.CT.UBT ngày 01 tháng 11 năm 2002
Của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai



NGÀY 01 THÁNG 11 NĂM 2002
UBND HUYỆN LONG THÀNH

CỤC THỐNG KÊ
THỐNG KÊ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Số: 104 /CV - TKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 6 năm 2026

V/v cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng phục vụ định giá đất.

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai

Ngày 16/6/2026, Thống kê thành phố nhận được công văn số 3439/SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng từ năm 2011 đến nay để phục vụ công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Qua xem xét chỉ tiêu trong biểu mẫu gửi kèm theo công văn và trên cơ sở tổng hợp số liệu thu thập giá tiêu dùng hằng năm, Thống kê thành phố Đồng Nai cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng giai đoạn 2011–2025 như sau:

TT	Năm	Đồng Nai cũ	Bình Phước cũ
1	2011	Không có thông tin.	Không có thông tin.
2	2012	Không có thông tin.	Không có thông tin.
3	2013	104,65	104,01
4	2014	104,08	102,54
5	2015	95,91	95,07
6	2016	100,58	101,99
7	2017	103,28	102,35
8	2018	100,89	102,53
9	2019	105,32	103,50
10	2020	101,21	95,56
11	2021	103,73	102,48
12	2022	102,29	102,23

TT	Năm	Đồng Nai cũ	Bình Phước cũ
13	2023	101,29	119,56
14	2024	103,69	103,28
15	2025	103,52	

Riêng năm 2025 chỉ số giá tiêu dùng tính chung cho tỉnh Đồng Nai mới.

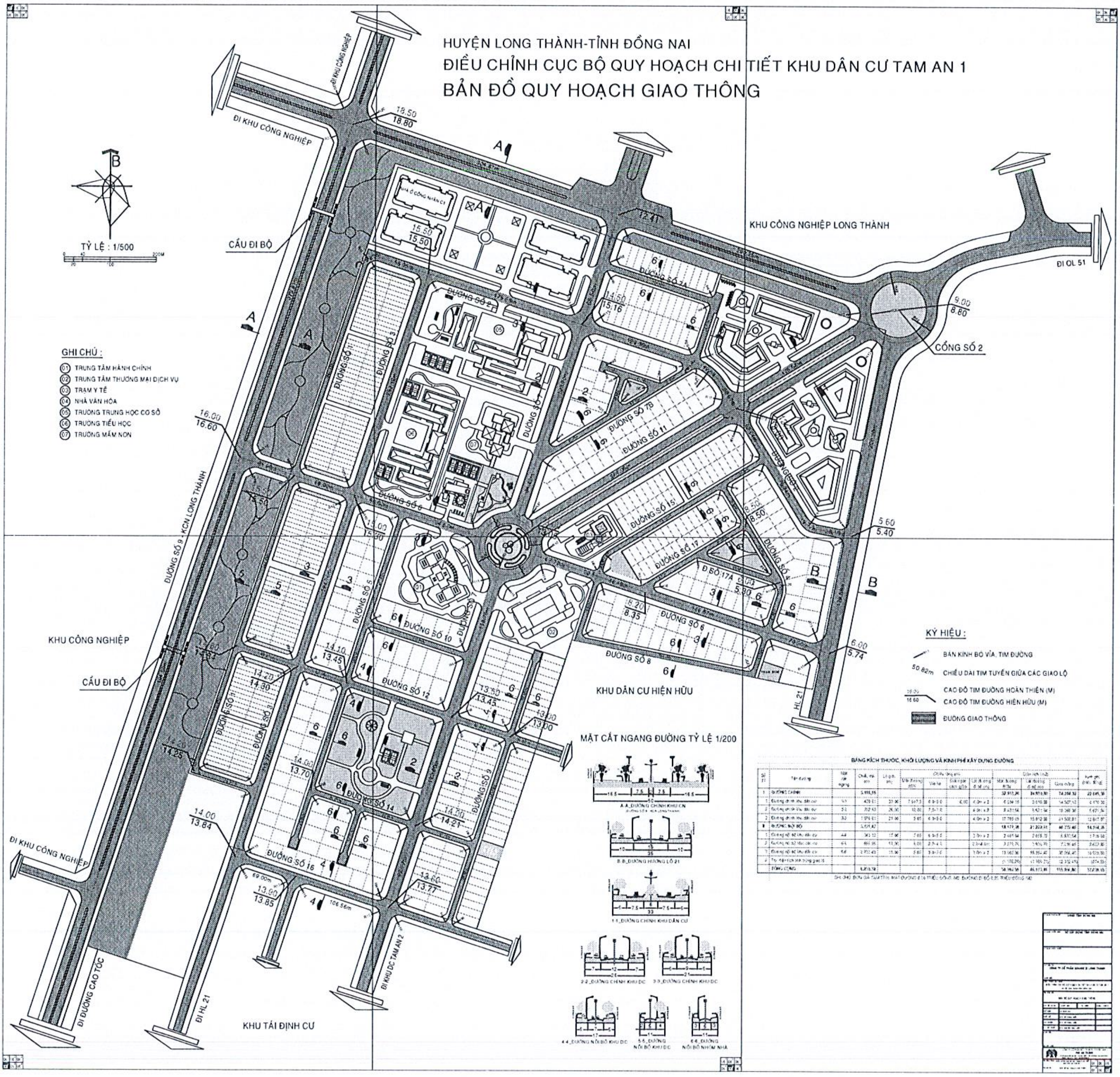
Trên đây là chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân năm 2011 - 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) và Bình Phước (cũ), Thống kê thành phố gửi quý Sở tham khảo./.

KT. TRƯỞNG THỐNG KÊ
PHÓ TRƯỞNG THỐNG KÊ

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
THỐNG KÊ THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
CỤC THỐNG KÊ

Lê Thị Hoa Hồng

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban lãnh đạo TKTP;
- Lưu VT – TK dịch vụ và giá.


HUYỆN LONG THÀNH-TỈNH ĐỒNG NAI
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ TAM AN 1
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG
TỶ LỆ : 1/500
GHI CHÚ :
01 TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH
02 TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
03 TRẠM Y TẾ
04 NHÀ VĂN HÓA
05 TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
06 TRƯỜNG TIỂU HỌC
07 TRƯỜNG MẦM NON
KÝ HIỆU :
BÁN KÍNH BÓ VỈA, TIM ĐƯỜNG
CHIỀU DÀI TIM TUYẾN GIỮA CÁC GIAO LỘ
CAO ĐỘ TIM ĐƯỜNG HOÀN THIỆN (M)
CAO ĐỘ TIM ĐƯỜNG HIỆN HỮU (M)
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
ĐI KHU CÔNG NGHIỆP
CẦU ĐI BỘ
KHU CÔNG NGHIỆP
ĐƯỜNG SỐ 9 - KCN LONG THÀNH
KHU CÔNG NGHIỆP LONG THÀNH
ĐI QL 51
CỔNG SỐ 2
KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU
KHU TÁI ĐỊNH CƯ
ĐI ĐƯỜNG CAO TỐC
ĐI HL 21
ĐI KHU DC TAM AN 2
HL 21
MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG TỶ LỆ 1/200
A-A_ĐƯỜNG CHÍNH KHU CN
B-B_ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 21
1-1_ĐƯỜNG CHÍNH KHU DÂN CƯ
2-2_ĐƯỜNG CHÍNH KHU DC
3-3_ĐƯỜNG CHÍNH KHU DC
4-4_ĐƯỜNG NỘI BỘ KHU DC
5-5_ĐƯỜNG NỘI BỘ KHU DC
6-6_ĐƯỜNG NỘI BỘ NHÓM NHÀ
BẢNG KÍCH THƯỚC, KHỐI LƯỢNG VÀ KINH PHÍ XÂY DỰNG ĐƯỜNG