

Số: 475/2026/25-BCTM

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/25-CTĐGD ngày 20 tháng 4 năm 2026)

1. Thừa đất, lộ đất cần định giá:

Khu đất được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cho Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Thành An Mỹ thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng). (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 06/06/2025).

3. Thời điểm định giá đất:

+ Ngày 06/06/2025 (theo Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về quỹ phát triển đất;

- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố.

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

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

- Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 3/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam thành lập Cụm công nghiệp Phú Mỹ; Địa điểm: xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND huyện Phú Ninh phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh;

- Căn cứ Quyết định số 2187/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

- Căn cứ Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 6/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Thành An Mỹ thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh;

- Công văn số 407/SNNMT-KTĐ ngày 13/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam (cũ), nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 1171/SNNMT-KTDD ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án.

- Biên bản ngày 03/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Khảo sát thực địa làm cơ sở thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), đối với diện tích ddaart được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 06/06/2025

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 01 năm 2026 ngày 10/3/2026 Thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích cho thuê đất dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 06/06/2025;

- Thông báo số 104/TB-HĐTĐGD ngày 14/4/2026 Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với phần diện tích cho thuê đất dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng) được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 06/06/2025;

- Công văn số 4417/SNNMT-KTĐ ngày 18/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể của 02 dự án: Dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng và Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng đợt 12, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng;

5. Các thông tin về các lô đất cần định giá:

5.1. Thửa đất cần định giá:

Dự án: Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm Công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

Địa điểm: Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích: 5.486 m²

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 22/8/2072 (theo Quyết định số 2187/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư)

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 02 năm 2022 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Ninh (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường) ký duyệt ngày 23/12/2022.

Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND huyện Phú Ninh phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh - nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng.

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Phú Mỹ như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích phê duyệt (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	0,86	2,30	0,00	0,00
2	Đất công trình công cộng	CC	1,99	5,34	0,27	0,98
3	Đất công nghiệp	CN	20,99	56,04	16,65	61,33
4	Đất cây xanh, mặt nước	CX	6,49	17,32	4,20	15,46
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	GT	5,16	13,76	4,11	15,14
6	Đất dự phòng phát triển	DP	1,97	5,25	1,92	7,08
	Tổng cộng		37,45	100,00	27,15	100,00

Thửa đất cần định giá có ký hiệu C13 có các chỉ tiêu xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: 60 – 65%
- Tầng cao: 1- 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

5.3. Các loại đất cần xác định giá:

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (Đất cụm công nghiệp).

5.4. Giá đất theo quy định của UBND tỉnh:

TT	Tên Cụm công nghiệp	Giá đất theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (thời hạn 70 năm) (đồng/m ²)	Giá đất thời hạn 50 năm (đồng/m ²)	Giá đất thời hạn 47,211 năm (đồng/m ²)
	Cụm công nghiệp Phú Mỹ	294.000	210.000	198.286

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

b) Điều kiện về giao thông:

Cụm công nghiệp Phú Mỹ có hệ thống giao thông như sau:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường ĐT615 đi ngang phía nam cụm công nghiệp là tuyến đối ngoại của khu vực quy hoạch, kết nối khu vực quy hoạch với Quốc lộ 1A về phía đông.

- Giao thông đối nội:

+ Đường chính khu vực: Tổng chiều dài là 645m, quy mô mặt cắt ngang 26,5m (8m + 15,5m + 8m).

+ Đường nội bộ: Tổng chiều dài là 1.272m, quy mô mặt cắt ngang 15,5m (4m + 7,5m + 4m); các tuyến đường nhánh có tổng chiều dài là 509m, quy mô mặt cắt ngang 13,5m (3m + 7,5m + 3m).

Lô đất cần định giá (Lô C13) nằm tại đường có ký hiệu mặt cắt 2-2 rộng 15,5m, trong đó lề đường 4m x 2, lòng đường 7,5m.

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

- Cấp điện: Tổng công suất cấp điện cho Cụm công nghiệp là 3037KW và được phân phối ở các trạm biến áp tại cụm công nghiệp. Nguồn cấp điện lấy từ đường dây trung thế 35KV xuất tuyến 471 ETK từ trạm Tam Kỳ.

- Cấp nước: Tổng công suất 700 m³/ng.đêm. Nguồn cấp từ nhà máy nước Tam Phước. Trụ cứu hỏa Φ110 được làm bằng gang sử dụng trụ kiểu ước có họng lấy nước và họng bơm lắp cố định trên thân trụ đảm bảo lắp với các khớp nối phụ kiện trên xe chữa cháy nhanh chóng.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế theo hình thức tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được xử lý thành 2 cấp: Cấp thứ nhất không chế tại nguồn: Nước thải tại các công trình phải được xử lý sơ bộ theo tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống xử lý nước thải chung của khu vực. Cấp thứ hai xử lý tập trung: Nước thải sau khi qua hệ thống cống tới trạm xử lý. Nước thải sau khi qua trạm xử lý phải đạt QCVN 40-2011/BTN&MT trước khi xả ra suối, rạch. Trạm xử lý nước thải đặt tại khu vực đất đầu môi kỹ thuật của dự án.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Thửa đất có hình thể vuông vắn, diện tích, kích thước, hình thể chi tiết của thửa đất, khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02 năm 2022 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Ninh (nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường) ký duyệt ngày 23/12/2022.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.2.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

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

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát các thông tin giao dịch thời điểm từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2025, qua kết quả khảo sát tại các khu vực lân cận với khu đất không phát sinh thông tin chuyển nhượng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ.

Đơn vị tư vấn đã có văn bản số 127/CV-CTY ngày 28/7/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị hỗ trợ sao lục các thông tin cho thuê đất tại Cụm công nghiệp Phú Mỹ và các cụm công nghiệp tương đồng. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã cung cấp cho đơn vị tư vấn các thông tin sau:

Các thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp:

- Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 245/QĐ-KKTCN ngày 29/12/2023).

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH May Phú Mỹ - Kim Anh thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 14/7/2016 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 409,5 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Trân Châu thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 61/HĐTĐ ngày 10/10/2023 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 2.261 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH Triết Minh thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 24/HĐTĐ ngày 5/2/2024 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 2.261 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH một thành viên nuôi trồng thủy sản Phú Thiện thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 65/HĐTĐ ngày 3/8/2015 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 532 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty Cổ phần Ô tô Trường Hải thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 92/HĐTĐ ngày 12/11/2019 theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với đơn giá 2.133.720,277 đồng/m².

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 72/HĐTĐ ngày 24/10/2023 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 75.000 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty Điện lực Quảng Nam thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTĐ ngày 31/5/2016 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 2.263,8 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển Germton thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ ngày 6/1/2022 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 1.175 đồng/m²/năm.

- UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kongo thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 89/HĐTĐ ngày 25/7/2024 theo hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm với đơn giá 3.600 đồng/m²/năm.

Các thông tin do đơn vị tư vấn tự khảo sát, thu thập bao gồm:

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kính Úc Thịnh Việt Nam thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 53/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 5/2/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,64 USD/m²/năm.

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty Cổ phần Greenpro material thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 54/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 16/8/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,653 USD/m²/năm.

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Tổng công ty điện lực miền trung thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 55/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 20/10/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,7 USD/m²/năm.

Trên cơ sở các thông tin đã thu thập, đơn vị tư vấn nhận định như sau:

- Về thông tin do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thì chỉ có 01 thông tin giá đất cụ thể là Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 245/QĐ-KKTCN ngày 29/12/2023) đảm bảo quy định về thời gian và phù hợp để sử dụng.

- Về thông tin do đơn vị tư vấn khảo sát: Đơn vị tư vấn đã lựa chọn và sử dụng 03 thông tin về thuê lại đất tại Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, được đơn vị trực tiếp khảo sát, để làm cơ sở thị trường trong việc xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất đối với thửa đất cần định giá.

Các Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Bắc Chu Lai có quy định tại mục 2 về hình thức thuê lại đất là trả tiền thuê đất hằng năm. Tuy nhiên, cũng tại mục 2 của các Hợp đồng này, các bên đã thỏa thuận giữ ổn định đơn giá thuê đất trong suốt thời gian thuê lại 50 năm, với điều kiện bên thuê lại đất (Bên B) thực hiện nộp trước toàn bộ số tiền thuê lại đất có cơ sở hạ tầng cho bên cho thuê lại (Bên A). Trong Hợp đồng cũng ghi rõ cách xác định số tiền nộp trước được tính bằng công thức:

$\text{Diện tích thuê đất} \times \text{Đơn giá thuê lại đất hằng năm} \times \text{Thời hạn thuê đất (50 năm)}$

Như vậy, mặc dù hình thức pháp lý của các hợp đồng là thuê đất trả tiền hằng năm, nhưng về bản chất kinh tế, các hợp đồng này đã thực hiện thanh toán toàn bộ tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, thể hiện tại các chứng từ như sau:

Thông tin thuê đất	Chứng từ nộp tiền	Số tiền đã nộp	Tiền thuê đất theo hợp đồng
Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật	Mã giao dịch: FT23150182403102 ngày 30/5/2023	384.150.000	Đợt 1: 6.384.150.000 Đợt 2: 270.000 USD chậm nhất vào ngày 15/11/2024 (hiện nay chưa nộp thanh toán đợt 2)
	Mã giao dịch: FT23150616532604 ngày 30/5/2023	2.000.000.000	

kính Ưc Thịnh Việt Nam thuê đất	Mã giao dịch: FT23150630064231 ngày 30/5/2023	2.000.000.000	Đợt 3 đến đợt 7 mỗi đợt 361.000 USD chậm nhất vào ngày 15/11 hằng năm từ năm 2025 đến năm 2029
	Mã giao dịch: FT23150837028910 ngày 30/5/2020	2.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty Cổ phần Greenpro material thuê lại đất	Số chứng từ: 230824.0022.000004 ngày 23/8/2024	11.618.590.320	Đợt 1: 9.453.140.000
	Số chứng từ: 200825.0022.00153 ngày 20/8/2025	9.453.151.000	Đợt 2: 11.327.200.515
Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Tổng công ty điện lực miền trung thuê lại đất	Số chứng từ: 051124.0016.000098 ngày 5/11/2024	4.692.422.764	4.684.721.938

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn áp dụng cách tính tương tự nêu trên để xác định giá đất trong trường hợp trả tiền một lần của các tài sản so sánh để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể, bảo đảm phù hợp với thực tế thanh toán và nguyên tắc xác định giá trị quyền thuê đất theo thị trường.

Thửa đất cần định giá được cho thuê đất ngày 06/06/2025, có thời hạn sử dụng đất đến ngày 22/8/2072, thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá đất khoảng 47 năm 2 tháng 16 ngày, tương đương:

$$47 + \frac{2}{12} + \frac{16}{365} = 47,211 \text{ năm}$$

Để có cơ sở xác định đơn giá thuê đất tương ứng với thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất này, đơn vị tư vấn lựa chọn 04 thông tin và tiến hành quy đổi đơn giá thuê đất của các tài sản so sánh từ mức đơn giá theo thời hạn chuẩn về đơn giá theo thời hạn còn lại 47,211 năm. Cụ thể:

+ **Vị trí khảo sát 1:** Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 245/QĐ-KKTCN ngày 29/12/2023) được phê duyệt tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 cho thời hạn thuê đất kể từ ngày 29/12/2023 đến hết ngày 27/8/2078 (tương đương khoảng 54 năm 8 tháng 29 ngày hay 54,746 năm) là 754.251 đồng/m², được quy đổi cho thời hạn 47,211 năm là 1.137.591 đồng/m². Đơn giá thuê nêu trên là đơn giá thuê đất thô, chưa bao gồm hạ tầng, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Chu Lai Trường

Hải thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt để cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất.

Đối với phần hạ tầng do Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Chu Lai Trường Hải đầu tư có tính trượt giá hàng năm theo Công văn số 26/2025/CV-ĐTHT ngày 5/3/2025, chi phí san nền và hạ tầng, giao thông, thoát nước, chưa bao gồm thuế GTGT là

$$(103.999.000.000 + 500.655.000.000) / 1,1 = 924.653.162.791 \text{ đồng}$$

Đơn vị tư vấn phân bổ mức đầu tư hạ tầng nêu trên cho diện tích đất kinh doanh bao gồm Đất kho tàng, nhà máy 1.887.712,92 m² và Đất công trình điều hành, dịch vụ 10.365,63 m², tổng cộng 1.898.078,55 m² là $924.653.162.791 / 1.898.078,55 = 487.152 \text{ đồng/m}^2$

Vậy số tiền thuê đất thời hạn 47,211 năm sau khi phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng là $650.439 + 487.152 = 1.137.591 \text{ đồng/m}^2$. (Kèm theo Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam)

+ **Vị trí khảo sát 2:** Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty Cổ phần Greenpro material thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 54/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 16/8/2024. Diện tích thuê lại đất 23.625,9 m², địa chỉ: Lô số 6, KCN Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày 27/6/2024.

Hình thức cho thuê lại đất: Thuê lại đất trả tiền hàng năm. Thời gian tính tiền thuê lại đất bắt đầu từ ngày 27/6/2024.

Đơn giá cho thuê lại đất trả tiền hàng năm là 0,653 USD/1m²/1 năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Theo đề nghị của Bên B (Công ty Cổ phần Greenpro material), bên A (Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai) thống nhất đơn giá tiền thuê lại đất này được ổn định trong suốt thời gian thuê lại đất là 50 năm khi bên B thống nhất nộp trước toàn bộ số tiền thuê lại đất có cơ sở hạ tầng cho bên A như sau:

- Tiền thuê lại đất hàng năm (chưa thuế GTGT):

$$23.625,9 \text{ m}^2 \times 0,653 \text{ USD/1m}^2/1 \text{ năm} = 15.427,7 \text{ USD}$$

- Tiền thuê lại đất thống nhất nộp trước (chưa thuế GTGT):

$$23.625,9 \text{ m}^2 \times 0,653 \text{ USD/1m}^2/1 \text{ năm} \times 50 \text{ năm} = 771.385 \text{ USD}$$

Tại thời điểm thanh toán đợt 1 đã xác định số tiền đặt cọc tiền thuê đất là 9.453.140.000 đồng tương ứng với 386.000 USD, đợt 2 số tiền là 11.327.200.515 đồng tương ứng với 462.523,5 USD, tương ứng tỷ giá 1 USD = 24.490 đồng

Hiện nay bên B đã thanh toán đủ tiền thuê lại đất cho bên A theo các chứng từ số 230824.0022.000004 ngày 23/8/2024 và số 200825.0022.00153 ngày 20/8/2025.

Vậy số tiền thuê đất thời hạn 47,211 năm là $0,653 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 47,211 \text{ năm} \times 24.490 \text{ đồng/USD} = 754.997 \text{ đồng/m}^2$. (Kèm theo tệp phiếu điều tra số 2)

+ **Vị trí khảo sát 3:** Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Tổng công ty điện lực miền trung thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 55/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày

20/10/2024. Diện tích thuê lại đất 4.778,5 m², địa chỉ: KCN Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày 9/10/2024.

Hình thức cho thuê lại đất: Thuê lại đất trả tiền hằng năm. Thời gian tính tiền thuê lại đất bắt đầu từ ngày 9/10/2024.

Đơn giá cho thuê lại đất trả tiền hằng năm là 0,7 USD/1m²/1 năm quy đổi 17.825 VNĐ/1m²/1 năm theo tỷ giá là 25.464 VNĐ/USD (tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam quy định tại ngày 28/10/2024) (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Theo đề nghị của Bên B (Tổng công ty điện lực miền trung), bên A (Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai) thống nhất đơn giá tiền thuê lại đất này được ổn định trong suốt thời gian thuê lại đất là 50 năm khi bên B thống nhất nộp trước toàn bộ số tiền thuê lại đất có cơ sở hạ tầng cho bên A như sau:

- Tiền thuê lại đất hằng năm (chưa thuế GTGT):

$$4.778,5 \text{ m}^2 \times 17.825 \text{ đồng/1m}^2/1 \text{ năm} = 85.176.763 \text{ đồng}$$

- Tiền thuê lại đất thống nhất nộp trước (chưa thuế GTGT):

$$4.778,5 \text{ m}^2 \times 17.825 \text{ đồng/1m}^2/1 \text{ năm} \times 50 \text{ năm} = 4.258.838.125 \text{ đồng}$$

Hiện nay bên B đã thanh toán đủ tiền thuê lại đất cho bên A theo chứng từ số 051124.0016.000098 ngày 5/11/2024.

Vậy số tiền thuê đất thời hạn 47,211 năm là 17.825 đồng/m²/năm x 47,211 năm = 841.536 đồng/m². (Kèm theo tệp phiếu điều tra số 3)

+ **Vị trí khảo sát 4:** Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kính Úc Thịnh Việt Nam thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 53/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 5/2/2024. Diện tích thuê lại đất 76.870 m², địa chỉ: Lô số 26, KCN Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 25/12/2023.

Hình thức cho thuê lại đất: Thuê lại đất trả tiền hằng năm. Thời gian tính tiền thuê lại đất bắt đầu từ ngày 25/12/2023.

Đơn giá cho thuê lại đất trả tiền hằng năm là 0,64 USD/1m²/1 năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Theo đề nghị của Bên B (Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kính Úc Thịnh Việt Nam), bên A (Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai) thống nhất đơn giá tiền thuê lại đất này được ổn định trong suốt thời gian thuê lại đất là 50 năm khi bên B thống nhất nộp trước toàn bộ số tiền thuê lại đất có cơ sở hạ tầng cho bên A như sau:

- Tiền thuê lại đất hằng năm (chưa thuế GTGT):

$$76.870 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ USD/1m}^2/1 \text{ năm} = 49.196,8 \text{ USD}$$

- Tiền thuê lại đất thống nhất nộp trước (chưa thuế GTGT):

$$76.870 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ USD/1m}^2/1 \text{ năm} \times 50 \text{ năm} = 2.459.840 \text{ USD}$$

Tại thời điểm thanh toán đợt 1 đã xác định số tiền đặt cọc tiền thuê đất là 6.384.150.000 đồng tương ứng với 270.000 USD, tương ứng tỷ giá 1 USD = 23.645 đồng.

Hiện nay bên B đã thanh toán đợt 1 cho bên A, đối với các đợt còn lại được thỏa thuận thanh toán thành nhiều đợt. Việc Bên B thực hiện thanh toán thành nhiều đợt được ghi nhận là phương thức trả chậm (hoặc trả góp) đối với khoản tiền thuê đất nộp trước cho toàn bộ thời gian thuê 50 năm với tổng số tiền là 2.459.840 USD. Theo đó, Bên B được hưởng đầy đủ các quyền lợi tương ứng với trường hợp thuê đất trả tiền trước cho cả thời gian thuê theo quy định của Hợp đồng là có đơn giá cố định cho toàn bộ thời gian thuê và không chịu sự điều chỉnh giá biến động hàng năm.

Vậy số tiền thuê đất thời hạn 47,211 năm là $0,64 \text{ USD/m}^2/\text{năm} \times 47,211 \text{ năm} \times 23.645 \text{ đồng/USD} = 714.435 \text{ đồng/m}^2$. (Kèm theo tệp phiếu điều tra số 1)

Nhận thấy các thông tin thuê lại đất nêu trên đều xác lập thuê đất theo hình thức trả tiền một lần. Việc thanh toán thành nhiều đợt chỉ là thỏa thuận thương mại về dòng tiền, không làm thay đổi bản chất của đơn giá thuê đã được chốt cố định cho 50 năm. Vì vậy, các thông tin này đảm bảo điều kiện về tính tương đồng để áp dụng làm tài sản so sánh xác định giá đất cụ thể cho thửa đất cần định giá.

Qua rà soát các thông tin thu thập và quy định pháp luật có liên quan, đơn vị tư vấn nhận thấy hầu hết các khu công nghiệp trên địa bàn đều nằm trong địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng chính sách miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại từng thời điểm được Nhà nước cho thuê đất. Theo điểm c khoản 4 Điều 174 Luật Đất đai số 45/2013/QH13, chủ đầu tư các khu công nghiệp được miễn tiền thuê đất thì hưởng quyền và nghĩa vụ như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về tài sản có hình thức thuê đất trả tiền một lần. Tuy nhiên, các thông tin khảo sát số 2, 3, 4 đều là các hợp đồng thỏa thuận giữa các doanh nghiệp, trong đó tiền thuê đất thống nhất trả cho cả thời gian thuê với đơn giá ổn định cho toàn bộ thời gian thuê.

Tuy nhiên, hiện vị trí khảo sát số 4 đến nay mới chỉ hoàn thành việc thanh toán đợt 1, các đợt còn lại (từ đợt 2 đến đợt 8) chưa thực hiện thanh toán hoặc đến hạn thanh toán.

Căn cứ nội dung thống nhất tại kết quả kiểm tra thực địa ngày 03/3/2026 và Thông báo số 104/TB-HĐTĐGD ngày 14/4/2026, Đơn vị tư vấn sử dụng vị trí khảo sát 2, 3 đã thanh toán tiền thuê đất trong 01 lần và vị trí khảo sát 1 là giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (cũ) được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 để tính toán, xây dựng phương án giá đất, cụ thể:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ (đất khu công nghiệp)	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ (đất khu công nghiệp)	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ (đất khu công nghiệp)

2	Thời hạn thuê đất	54,746 năm	50 năm	50 năm
3	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty Cổ phần Greenpro material thuê lại đất	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Tổng công ty điện lực miền trung thuê lại đất
4	Thời gian bắt đầu tính tiền cho thuê đất	Bắt đầu từ ngày 25/12/2023	Bắt đầu từ ngày 27/6/2024	Bắt đầu từ ngày 09/10/2024
5	Giao thông	Đường QH rộng 50m (lề 6m - đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 45m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - phân cách 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	49.153,62	23.625,9	4.778,50
	- Hình thể	Tương đối vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025	Hợp đồng thuê lại đất số 54/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 16/8/2024	Hợp đồng thuê lại đất số 55/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 20/10/2024
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 50-70% - Chiều cao xây dựng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1-1,4 (Quyết định số 49/QĐ-KTM ngày 3/4/2008 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)	- Mật độ xây dựng: 50-70% - Chiều cao xây dựng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1-1,4 (Quyết định số 109/QĐ-KTM ngày 17/5/2007 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)	- Mật độ xây dựng: 50-70% - Chiều cao xây dựng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1-1,4 (Quyết định số 109/QĐ-KTM ngày 17/5/2007 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt

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

Theo Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) 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 quyền sử dụng đất 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

Đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất tính tiền thuê đất tại thửa đất cần định giá, các tài sản so sánh là 01 giá đất cụ thể được phê duyệt và 02 thông tin cho thuê lại đất.

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

Căn cứ điểm b khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025 “b) *Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;*”, do đó đơn vị tư vấn tiếp tục sử dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của dự án.

Căn cứ Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố, trong đó có nội dung: “11. Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp tục triển khai công tác xác định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Thống nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025. Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường phải triển khai xác định giá đất đảm bảo có kết quả trong năm 2025.”

Đơn vị tư vấn tiếp tục áp dụng Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ để xác định giá đất cụ thể tại dự án.

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- 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;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

9.2 Áp dụng phương pháp so sánh:

Trên cơ sở các thông tin giao dịch thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

a) Vị trí: Tại thời điểm định giá (tháng 4/2025) chưa thực hiện chính quyền địa phương hai cấp, do đó đơn vị tư vấn đánh giá yếu tố vị trí trên cơ sở khoảng cách đến trung tâm hành chính cấp xã tại thời điểm chưa thực hiện sáp nhập xã.

Cụm công nghiệp Phú Mỹ cách trung tâm hành chính khoảng 1km, Khu công nghiệp Bắc Chu Lai cách trung tâm hành chính khoảng 2km. Tuy nhiên Cụm công nghiệp Phú Mỹ nằm tại vị trí cách xa QL 1A, xa lối vào đường cao tốc, xa cảng biển, cảng hàng không, ít thuận lợi hơn Khu công nghiệp Bắc Chu Lai cách Trung tâm Hành chính xã Tam Hiệp (cũ) khoảng 2 km, gần Quốc lộ 1A và đường 129, gần lối vào đường cao tốc, gần cảng biển và cảng hàng không. Nhận thấy vị trí của thửa đất, khu đất cần định giá và các tài sản so sánh có sự khác biệt không đáng kể. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/110%.

Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải nằm ngay lối vào cao tốc và QL 1A, gần cảng biển và cảng hàng không thuận lợi hơn nhiều so với Cụm công nghiệp Phú Mỹ, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/120%.

b) Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, phân cách tính giảm 5%.


Đối với tài sản so sánh số 4 nằm tại Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải, đơn vị tư vấn sử dụng mặt cắt đường lớn nhất trong khu công nghiệp để làm cơ sở xác định mặt cắt đường khi tính toán, điều chỉnh.

c) Hạ tầng tiện ích: Cụm công nghiệp Phú Mỹ không được xây dựng nhà máy xử lý nước thải, chỉ có trạm xử lý nước thải, do đó định hướng thu hút các doanh nghiệp đầu tư sản xuất các ngành nghề ít tác động môi trường không phát sinh nước thải sản xuất, Khu công nghiệp Bắc Chu Lai được xây dựng nhà máy xử lý nước thải có quy mô hoạt động lớn hơn, do đó có thể hoạt động cả các ngành nghề yêu cầu xử lý nước thải phức tạp hơn. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/105%.

- Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		49.153,62	23.625,90	4.778,50
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /47,24 năm)		1.137.591	754.997	841.536
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải nằm sát QL 1A, ngay lối vào cảng biển và cảng hàng không, tính kết nối giao thông và điều kiện logistics thuận lợi hơn	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải nằm sát QL 1A, ngay lối vào cảng hàng không, tính kết nối giao thông và điều kiện logistics thuận lợi hơn	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai nằm sát QL 1A, gần lối vào đường cao tốc, gần cảng biển và cảng hàng không, tính kết nối giao thông và điều kiện logistics thuận lợi hơn	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai nằm sát QL 1A, gần lối vào đường cao tốc, gần cảng biển và cảng hàng không, tính kết nối giao thông và điều kiện logistics thuận lợi hơn
	Tỷ lệ	100%	120%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-9,09%	-9,09%
3.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-189.599	-68.636	-76.503
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m - đường nhựa 7,5m - lề 4m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m - đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 45m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - phân cách 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)
	Tỷ lệ	100%	151%	130%	114%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,77%	-23,08%	-12,28%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-384.220	-174.230	-103.347

3.3	<p>Hạ tầng tiện ích</p> 	<p>Không xây dựng nhà máy xử lý nước thải trong Cụm công nghiệp, chỉ có trạm xử lý nước thải, định hướng thu hút các doanh nghiệp đầu tư sản xuất các ngành nghề ít tác động môi trường không phát sinh nước thải sản xuất</p>	<p>Có nhà máy xử lý nước thải tập trung, có thể hoạt động kinh doanh các ngành nghề có tác động đến môi trường, cần phải xử lý nước thải phức tạp hơn</p>	<p>Có nhà máy xử lý nước thải tập trung, có thể hoạt động kinh doanh cả các ngành nghề có tác động đến môi trường, cần phải xử lý nước thải phức tạp hơn</p>	<p>Có nhà máy xử lý nước thải tập trung, có thể hoạt động kinh doanh cả các ngành nghề có tác động đến môi trường, cần phải xử lý nước thải phức tạp hơn</p>
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-54.171	-35.952	-40.073
4	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		509.602	476.179	621.613
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	535.798			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		5,14%	12,52%	-13,81%

9.3. Kết quả định giá đất:

Qua phân tích và bằng các biện pháp nghiệp vụ chuyên môn về định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán điều chỉnh và đề xuất giá tính tiền thuê đất tại dự án như sau:

TT	Tên đường phố, vị trí	Giá đất cụ thể tư vấn đề xuất (đồng/m ²)
-	Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng)	535.798

* Đơn giá trên được xác định cho thời hạn thuê đất 47,211 năm.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Phạm Quốc Khanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

**CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM**



Lê Cao Thanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)