



Số: 475/2026/29-BCTM

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

(Kèm theo chứng thư định giá đất số: 475/2026/29-CTĐGD ngày 27 tháng 4 năm 2026)

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá:**

Khu đất được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cho Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

**2. Mục đích định giá đất:**

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

**3. Thời điểm định giá đất:**

Ngày 27/12/2024 (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 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, khu đất cần định giá:**

- Căn cứ Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Cụm công nghiệp An Lưu tại xã Điện Nam Đông, huyện Điện Bàn;

- Căn cứ Quyết định số 3703/QĐ-UBND ngày 12/10/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thành lập Cụm công nghiệp An Lưu; Địa điểm: Phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;



- Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam: số 299/QĐ-UBND ngày 31/01/2020 Quyết định chủ trương đầu tư; số 1949/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Căn cứ Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Công văn số 1171/SNNMT-KTĐ 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 01/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam);

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2026 ngày 07/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam);

- Thông báo số 116/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 02 năm 2026 về 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

- Công văn số 4884/SNNMT-KTĐ ngày 24/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể của 02 dự án: Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang tại xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng và Dự án Nhà máy cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM tại Cụm Công nghiệp An Lưu, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

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

### **5.1. Thửa đất cần định giá:**

Dự án: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

Địa điểm: Lô D4, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).



Diện tích: 11.276,1 m<sup>2</sup>

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 31/01/2070.

Vị trí, ranh giới đất thuê được xác định theo Mảnh Trích đo chỉnh lý địa chính số 57/2022 do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ Quảng Nam lập tháng 01/2022, được UBND thị xã Điện Bàn xác nhận ngày 18/3/2022.

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 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Cụm công nghiệp An Lưu tại xã Điện Nam Đông, huyện Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp An Lưu như sau:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	ĐH	Đất hành chính – dịch vụ	5.012	1,02
2		Đất công nghiệp	349.346	71,44
	A1-A3, B1- B4-B6, D1	Nhà máy hiện trạng	144.859	
	B3	Công nghiệp nhóm I	28.927	
	D2-D5	Công nghiệp nhóm II	45.546	
	E1-E2	Công nghiệp nhóm IV	15.400	
3		Đất cây xanh	103.006	21,06
	CXTT	Cây xanh sử dụng công cộng	36.815	
	CXCL	Cây xanh cách ly	66.191	
4		Đất giao thông	31.636	6,48
<b>Tổng</b>			<b>489.000</b>	<b>100,0</b>

Căn cứ Quyết định cho thuê đất số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án được nhà nước cho thuê đất tại lô D4, đối chiếu với Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam thì thửa đất D4 có các chỉ tiêu xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: tối đa 70%

- Tầng cao: tối đa 02 tầng.

### 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 <sup>2</sup> )	Giá đất thời hạn 50 năm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất thời hạn 45,097 năm (đồng/m <sup>2</sup> )
	Cụm công nghiệp An Lưu	1.120.000	800.000	721.552



## **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 D4, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

b) Điều kiện về giao thông:

Cụm công nghiệp An Lưu có hệ thống giao thông như sau:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ĐT607 giáp ranh giới phía Bắc – Tây Bắc cụm;
- Giao thông đối nội: Là trục chính cụm, xác định từ nút N1 ÷ N4, ký hiệu mặt cắt (2-2), rộng 26m = (5,5m x 2m vỉa hè + 15,5m lòng đường).

Lô đất cần định giá (Lô D4) theo Mảnh Trích đo chỉnh lý địa chính số 57/2022 do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ Quảng Nam lập tháng 01/2022 có mặt cắt đường rộng 27m, trong đó vỉa hè rộng 6m x 2, lòng đường rộng 15m.

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

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp: Từ đường dây trung thế 22kV của lưới điện Quốc gia dọc theo tuyến đường ĐT607A hiện trạng cung cấp cho cụm;

+ Công suất tính toán: Khoảng 5.800kVA;

+ Xây dựng mới 12 trạm biến áp được bố trí vào mỗi lô đất trong cụm.

+ Hệ thống chiếu sáng trong cụm được đi chung cột với tuyến 22kV, dọc theo trục đường chính trong cụm

- Cấp nước:

+ Nguồn: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm; sau khi hệ thống cấp nước chung trong khu vực dọc tuyến đường ĐT607 được hoàn thành sẽ đấu nối tại vị trí phía Bắc cụm.

+ Công suất tính toán: Khoảng 2.200 m<sup>3</sup>/ng.đ

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới cấp nước cụt dọc hai bên trục đường chính đến từng lô đất trong cụm; đường ống cấp nước chính có đường kính  $\Phi 150$

+ Hệ thống cứu hỏa được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước, các họng cứu hỏa được bố trí trên trục giao thông trong cụm.

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng, hệ thống mạng lưới thu gom nước thải được đặt dưới vỉa hè đường giao thông tập trung về bể xử lý nước thải đã xây dựng nằm phía Nam, ngoài cụm công nghiệp. Chất thải rắn được phân loại và thu gom tại các nhà máy, vận chuyển về bãi trung chuyển chất thải rắn, bố trí tại khu vực cây xanh cách ly phía Nam cụm, trước khi vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn Bắc Quảng Nam tại huyện Đại Lộc

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 chỉnh lý địa chính số 57/2022 do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ Quảng Nam lập tháng 01/2022, được UBND thị xã Điện Bàn xác nhận ngày 18/3/2022.

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 4/2023 đến tháng 4/2025, 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 thuê đất từ tháng 11/2022 đến tháng 11/2024.

Thửa đất cần định giá được cho thuê đất đất ngày 27/12/2024, có thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/01/2070, thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá đất khoảng 45 năm 01 tháng 05 ngày, tương đương:

$$45 + \frac{1}{12} + \frac{5}{365} = 45,097 \text{ năm}$$

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 45,097 năm. Cụ thể:

Căn cứ nội dung thống nhất tại kết quả kiểm tra thực địa ngày 01/4/2026, Đơn vị tư vấn sử dụng 02 tài sản so sánh đã thanh toán tiền thuê đất trong 01 lần và 01 tài sản so sánh 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:

+ **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/m<sup>2</sup>, được quy đổi cho thời hạn 45,097 năm là 621.314 đồng/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> và Đất công trình điều hành, dịch vụ 10.365,63 m<sup>2</sup>, tổng cộng 1.898.078,55 m<sup>2</sup> là  $924.653.162.791 / 1.898.078,55 = 487.152$  đồng/m<sup>2</sup>

Vậy số tiền thuê đất thời hạn 45,097 năm sau khi phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng là  $588.579 + 487.152 = 1.108.466$  đồng/m<sup>2</sup>. (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 m<sup>2</sup>, 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 hằng năm. Thời gian tính tiền thuê lại đất bắt đầu từ ngày 27/6/2024.

Đơn giá cho thuê lại đất trả tiền hằng năm là 0,653 USD/1m<sup>2</sup>/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 hằng năm (chưa thuế GTGT):

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

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

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

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 45,097 năm là  $0,653 \text{ USD}/\text{m}^2/\text{năm} \times 45,097 \text{ năm} \times 24.490 \text{ đồng}/\text{USD} = 721.190 \text{ đồng}/\text{m}^2$ . (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 m<sup>2</sup>, 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/1m<sup>2</sup>/1 năm quy đổi 17.825 VNĐ/1m<sup>2</sup>/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):

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

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

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

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 45,097 năm là  $17.825 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm} \times 45,097 \text{ năm} = 803.854 \text{ đồng}/\text{m}^2$ . (Kèm theo tệp phiếu điều tra số 3)

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 kính Úc Thịnh Việt Nam thuê đất	Mã giao dịch: FT23150182403102 ngày 30/5/2023	384.150.000	Đợt 1: 6.384.150.000
	Mã giao dịch: FT23150616532604 ngày 30/5/2023	2.000.000.000	Đợt 2: 270.000 USD chậm nhất vào ngày 15/11/2024 (hiện nay chưa nộp thanh toán đợt 2)
	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	Đợt 8: 360.824 USD chậm nhất vào ngày 15/11/2030
Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho	Số chứng từ: 230824.0022.000004 ngày 23/8/2024	11.618.590.320	Đợt 1: 9.453.140.000 Đợt 2: 11.327.200.515





9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng: 50-70%</li> <li>- Chiều cao xây dựng: 2 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất: 1-1,4</li> </ul> (Quyết định số 49/QĐ-KTM ngày 3/4/2008 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng: 50-70%</li> <li>- Chiều cao xây dựng: 2 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất: 1-1,4</li> </ul> (Quyết định số 109/QĐ-KTM ngày 17/5/2007 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mật độ xây dựng: 50-70%</li> <li>- Chiều cao xây dựng: 2 tầng</li> <li>- Hệ số sử dụng đất: 1-1,4</li> </ul> (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực cấp thoát nước tốt;</li> <li>- Cấp điện ổn định;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực cấp thoát nước tốt;</li> <li>- Cấp điện ổn định;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực cấp thoát nước tốt;</li> <li>- Cấp điện ổn định;</li> </ul>
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt

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

Căn cứ điểm điểm B.I.6 của Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2026 ngày 07/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam); 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.

### 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 12/2024) 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.

Thửa đất, khu đất cần định giá là Cụm công nghiệp An Lưu nằm cách Trung tâm Hành chính phường Điện Nam Đông (cũ) khoảng 1,2 km, kết nối với trục đường ĐT607 là tuyến đường kết nối quan trọng trong khu vực. Các tài sản so sánh tại 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. 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%/100%.

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 An Lưu, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/110%.

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.

- 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 <sup>2</sup> /45,097 năm)		1.108.466	721.190	803.854
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Cụm công nghiệp An Lưu nằm cách Trung tâm Hành chính phường Điện Nam Đông (cũ) khoảng 1,2 km, kết nối với trục đường ĐT607	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	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	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
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-100.770	0	0
3.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 27m (lề 6m - lòng đường 15m - lề 6m)	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%	132%	111%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,24%	-9,91%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-268.719	-71.469	42.308
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 <sup>2</sup> )		738.977	649.721	846.162
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	744.953			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,81%	14,66%	-11,96%

### 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 <sup>2</sup> )
-	Lô D4, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng)	744.953

\* Đơn giá trên được xác định cho thời hạn thuê đất 45,097 năm.

**THẨM ĐỊNH VIÊN**

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

**CHỦ TỊCH HĐQT**



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