



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Khách hàng: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Khu đất cần định giá:

- Dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

Tại thời điểm: Ngày 25/7/2017.

Được định giá bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số: 13/2017/ĐGD - TDK/CT

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch giữa Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/05/2017 so với Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013.

2. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 25/7/2017.

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 7743/QĐ- UBND ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí;
- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);
- Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park);
- Sơ đồ vị trí thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park), địa điểm: phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng kèm theo Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park (điều chỉnh lần 4);
- Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park kèm theo Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 4070/QĐ- UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà biểu diễn Đa năng thành phố Đà Nẵng;
- Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 321021000078 ngày 12/6/2013 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng;
- Biên bản bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 23/4/2013;
- Biên bản bàn giao mặt bằng công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 10/5/2013;
- Báo cáo số 159/BC-SNNMT ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á
- Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025;
- Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19/3/2026;
- Văn bản số 146/HĐTĐGD ngày 13/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
- Văn bản số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.

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

4.1. Quy hoạch theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park):

4.1.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc giáp: Khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý;
 - + Phía Đông giáp: Sông Hàn;
 - + Phía Nam giáp: Trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành phố dự kiến, sân tập golf;
 - + Phía Tây giáp: Khu vui chơi kết hợp văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.595</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại

Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án”.

4.2. Quy hoạch theo Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park (điều chỉnh lần 4):

4.2.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Khu đất thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Các hướng tiếp giáp của khu đất::
 - + Phía Bắc giáp: Khu nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý, Khu Đảo xanh;
 - + Phía Nam giáp: Dự án Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á và Khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence;
 - + Phía Đông giáp: Khu công viên công cộng tại Đông Nam Đài Tưởng Niệm;
 - + Phía Tây giáp: Cung Văn hóa thiếu nhi, Đài tưởng niệm, Khu nhà hàng.

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích dự án sau điều chỉnh quy hoạch: 808.301 m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL
I	Đất công trình	55.576	6,89	93
1	Nhà nghỉ chân (41)	266		05
2	Nhà ga xe điện (01)	1,207		02
3	Nhà điều hành + kỹ thuật (06)	3.775		01
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.572		01
5	Cổng chào + nhà ga monorail (04)	4.247		01
6	Tháp đồng hồ (05)	550		01
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	275		01
8	Phòng vé (08)	275		01
9	Thuyền rồng (11)	320		02
10	Chòi vọng cảnh (09)	310		03
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	1.021		18
12	Sân khấu nhạc nước (46)	556		01

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	SL
13	Khán đài nổi (45)	408		01
14	Khu trò chơi	19.967		32
	- Tàu lượn trẻ em (12)	393		01
	- Trò chơi âm nhạc (20)	440		01
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	608		01
	- Tàu lượn trên cao (26)	502		01
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.993		01
	- Sân khấu âm nhạc (29)	990		01
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	724		01
	- Trò chơi may mắn (32)	264		01
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	3.171		05
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.164		02
	- Trạm bảo dưỡng monorail (35)	1.892		01
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.284		01
	- Quầy bán lẻ (37)	134		02
	- Tàu lưa (13)	36		01
	- Xe ô tô điện (15)	75		01
	- Đu xoay (16)	454		01
	- Trò chơi thú nhún (17)	75		01
	- Vòng quay xe tải (18)	99		01
	- Phi thuyền (19)	53		01
	- Điều bay (31)	37		01
	- Vòng xoay nhỏ (22)	68		01
	- Vòng xoay (23)	69		01
	- Xe lắc (27)	207		01
	- Leo dây mạo hiểm (24)	30		01
	- Sân khấu ngoài trời (38)	153		01
	- Chiếc ẩm xoay vòng (48)	52		01
	- Quầy vé	-		-
15	Khu công viên văn hóa	19.345		10
	- Khu Việt Nam	4.122		01
	- Khu Hàn Quốc	1.600		01
	- Khu Nhật Bản	568		01
	- Khu Trung Quốc	1.350		01
	- Khu Indonesia	1.882		01
	- Khu Thái Lan	1.663		01

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL
	- Khu Campuchia	2.004		01
	- Khu Ấn Độ	1.992		01
	- Khu Nepal	2.376		01
	- Khu Singapore	1.788		01
16	Nhà bảo trì (42)	451		04
17	Trò chơi mạo hiểm SLC-689 (49)	497		01
18	Trò chơi vòng xoay 360 (50)	77		01
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	89		01
20	Trạm điện (52)	262		04
21	Mái che (53)	246		02
II	Đất công viên cây xanh	232.695	28,79	
III	Đất bãi xe (P)	64.953	8,04	05
IV	Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải	2.225	0,28	01
V	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,93	01
VI	Mặt nước	213.940	26,47	
	- Mặt nước	197.532		-
	- Đất mặt nước tạo cảnh quan	16.408		-
VII	Đập ngăn nước	987	0,12	02
VIII	Đất giao thông, quảng trường	189,878	23,48	
Tổng cộng		808.301	100,00	

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án”.

5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp thặng dư.

6. Kết quả định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 25/7/2017 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
		3.905.078	4.788.193	2.089.189.491.723
Chênh lệch	883.115		835.290.603.345	
	(Bằng chữ: Tám trăm tám mươi ba nghìn một trăm mười lăm đồng trên một mét vuông)		(Bằng chữ: Tám trăm ba mươi lăm tỷ hai trăm chín mươi triệu sáu trăm linh ba nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng)	

(Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng giá đất kèm theo)

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Định giá viên



Phạm Chu Hồng Ngọc

Số chứng chỉ định giá đất: 197/QĐ-ĐTBCB

Phó Tổng Giám đốc



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Thành

Số thẻ thẩm định viên về giá: XVI 25TS.2842

Chứng thư định giá đất này được soạn thảo bởi chuyên viên thẩm định: Phạm Chu Hồng Ngọc

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Khách hàng: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Tài sản định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

MỤC LỤC

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:.....	10
2. Mục đích định giá đất:	10
3. Thời điểm định giá đất:.....	10
4. Căn cứ định giá đất:	10
5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:.....	14
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá:.....	21
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:	28
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:	29
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng:	30

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 13/2017/ĐGD – TDK/CT ngày 13/5/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

2. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch giữa Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/05/2017 so với Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013.

3. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 25/7/2017.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

4.1.1. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất:

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 29/6/2024;
- Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26/04/2002 của UBTV Quốc hội;
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;

- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 188/2004/NĐ-CP;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- 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 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Nghị định 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.2. Các văn bản pháp quy về Thẩm định giá:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu nhập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 061/TĐG cấp lần đầu ngày 14/9/2015 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K do Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính cấp;
- Thông báo số 608/TB-BTC ngày 25/9/2015 của Bộ Tài chính thông báo danh sách các doanh nghiệp được cấp Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.3. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- 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;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.4. Các văn bản pháp lý khác:

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á;

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản và thu thập thông tin của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ quy trình định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K.

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

- Quyết định số 7743/QĐ- UBND ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí;
- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);
- Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park);
- Sơ đồ vị trí thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park), địa điểm: phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng kèm theo Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park (điều chỉnh lần 4);
- Bản vẽ Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park kèm theo Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 4070/QĐ- UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà biểu diễn Đa năng thành phố Đà Nẵng;
- Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 321021000078 ngày 12/6/2013 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm)

ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng;

- Biên bản bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 23/4/2013;
- Biên bản bàn giao mặt bằng công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 10/5/2013;
- Báo cáo số 159/BC-SNNMT ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á
- Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025;
- Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19/3/2026;
- Văn bản số 146/HĐTĐGD ngày 13/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
- Văn bản số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.

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

5.1. Quy hoạch theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park):

5.1.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc giáp: Khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý;
 - + Phía Đông giáp: Sông Hàn;
 - + Phía Nam giáp: Trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành phố dự kiến, sân tập golf;
 - + Phía Tây giáp: Khu vui chơi kết hợp văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.595</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Công chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án”.

5.2. Quy hoạch theo Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia Park (điều chỉnh lần 4):

5.2.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Khu đất thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Các hướng tiếp giáp của khu đất::
- + Phía Bắc giáp: Khu nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý, Khu Đào xanh;

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- + Phía Nam giáp: Dự án Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á và Khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence;
- + Phía Đông giáp: Khu công viên công cộng tại Đông Nam Đài Trưng Niệm;
- + Phía Tây giáp: Cung Văn hóa thiếu nhi, Đài tưởng niệm, Khu nhà hàng.

❖ Quy mô

- Tổng diện tích dự án sau điều chỉnh quy hoạch: 808.301 m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL
I	Đất công trình	55.576	6,89	93
1	Nhà nghỉ chân (41)	266		05
2	Nhà ga xe điện (01)	1,207		02
3	Nhà điều hành + kỹ thuật (06)	3.775		01
4	Công chào, nhà đón tiếp (03)	1.572		01
5	Công chào + nhà ga monorail (04)	4.247		01
6	Tháp đồng hồ (05)	550		01
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	275		01
8	Phòng vé (08)	275		01
9	Thuyền rồng (11)	320		02
10	Chòi vọng cảnh (09)	310		03
11	Công vào khu trò chơi (10)	1.021		18
12	Sân khấu nhạc nước (46)	556		01
13	Khán đài nổi (45)	408		01
14	Khu trò chơi	19.967		32
	- Tàu lượn trẻ em (12)	393		01
	- Trò chơi âm nhạc (20)	440		01
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	608		01
	- Tàu lượn trên cao (26)	502		01
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.993		01
	- Sân khấu âm nhạc (29)	990		01
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	724		01
	- Trò chơi may mắn (32)	264		01
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	3.171		05
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.164		02
	- Trạm bảo dưỡng monorail (35)	1.892		01
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.284		01
	- Quầy bán lẻ (37)	134		02

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	SL
	- Tàu lùa (13)	36		01
	- Xe ô tô điện (15)	75		01
	- Đu xoay (16)	454		01
	- Trò chơi thú nhún (17)	75		01
	- Vòng quay xe tải (18)	99		01
	- Phi thuyền (19)	53		01
	- Điều bay (31)	37		01
	- Vòng xoay nhỏ (22)	68		01
	- Vòng xoay (23)	69		01
	- Xe lắc (27)	207		01
	- Leo dây mào hiểm (24)	30		01
	- Sân khấu ngoài trời (38)	153		01
	- Chiếc ẩm xoay vòng (48)	52		01
	- Quầy vé	-		-
15	Khu công viên văn hóa	19.345		10
	- Khu Việt Nam	4.122		01
	- Khu Hàn Quốc	1.600		01
	- Khu Nhật Bản	568		01
	- Khu Trung Quốc	1.350		01
	- Khu Indonesia	1.882		01
	- Khu Thái Lan	1.663		01
	- Khu Campuchia	2.004		01
	- Khu Ấn Độ	1.992		01
	- Khu Nepal	2.376		01
	- Khu Singapore	1.788		01
16	Nhà bảo trì (42)	451		04
17	Trò chơi mào hiểm SLC-689 (49)	497		01
18	Trò chơi vòng xoay 360 (50)	77		01
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	89		01
20	Trạm điện (52)	262		04
21	Mái che (53)	246		02
II	Đất công viên cây xanh	232.695	28,79	
III	Đất bãi xe (P)	64.953	8,04	05
IV	Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải	2.225	0,28	01
V	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện	47.907	5,93	01

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Thành phần sử dụng đất	Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL
	trạng)			
VI	Mặt nước	213.940	26,47	
	- Mặt nước	197.532		-
	- Đất mặt nước tạo cảnh quan	16.408		-
VII	Đập ngăn nước	987	0,12	02
VIII	Đất giao thông, quảng trường	189,878	23,48	
	Tổng cộng	808.301	100,00	

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án”.

5.3. Giá đất tại bảng giá đất:

- Căn cứ theo Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

“3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”

- Căn cứ theo Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016, cụ thể như sau:

“3. Hệ số phân vết theo chiều sâu và che khuất của thửa đất: Chỉ áp dụng đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 và vị trí 2.

a) Hệ số phân vết theo chiều sâu của thửa đất (tính từ ranh giới thửa đất gần nhất với mép trong vỉa hè đối với đường có vỉa hè, hoặc mép đường đối với đường không có vỉa hè), được áp dụng hệ số như sau:

- Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25m: Giá đất tính theo giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

- Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m: giá đất tính bằng 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

- Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu từ 50m đến dưới 100m: giá đất tính bằng 0,6 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

- Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu từ 100m trở lên: giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

Hệ số này chỉ áp dụng đối với trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường phố khác. Trường hợp thửa đất có tiếp giáp với đường phố khác, khi áp dụng hệ số này có giá đất thấp hơn giá đất của đường tiếp giáp thì áp dụng giá đất của đường phố tiếp giáp.

b) Đối với một thửa đất có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác thì toàn bộ phần đất bị che khuất tính bằng 0,6 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

c) Đối với phần diện tích vỉa hè che khuất, vỉa hè nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số phân vết và hệ số che khuất đối với phần diện tích đó.”

“5. Hệ số đối với thửa đất đặc biệt

a) Ngoài hệ số giá đất giáp ranh quy định tại Khoản 4 Điều này, nếu thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số như sau:

- Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;

- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;

- Vị trí đất có 3 mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;

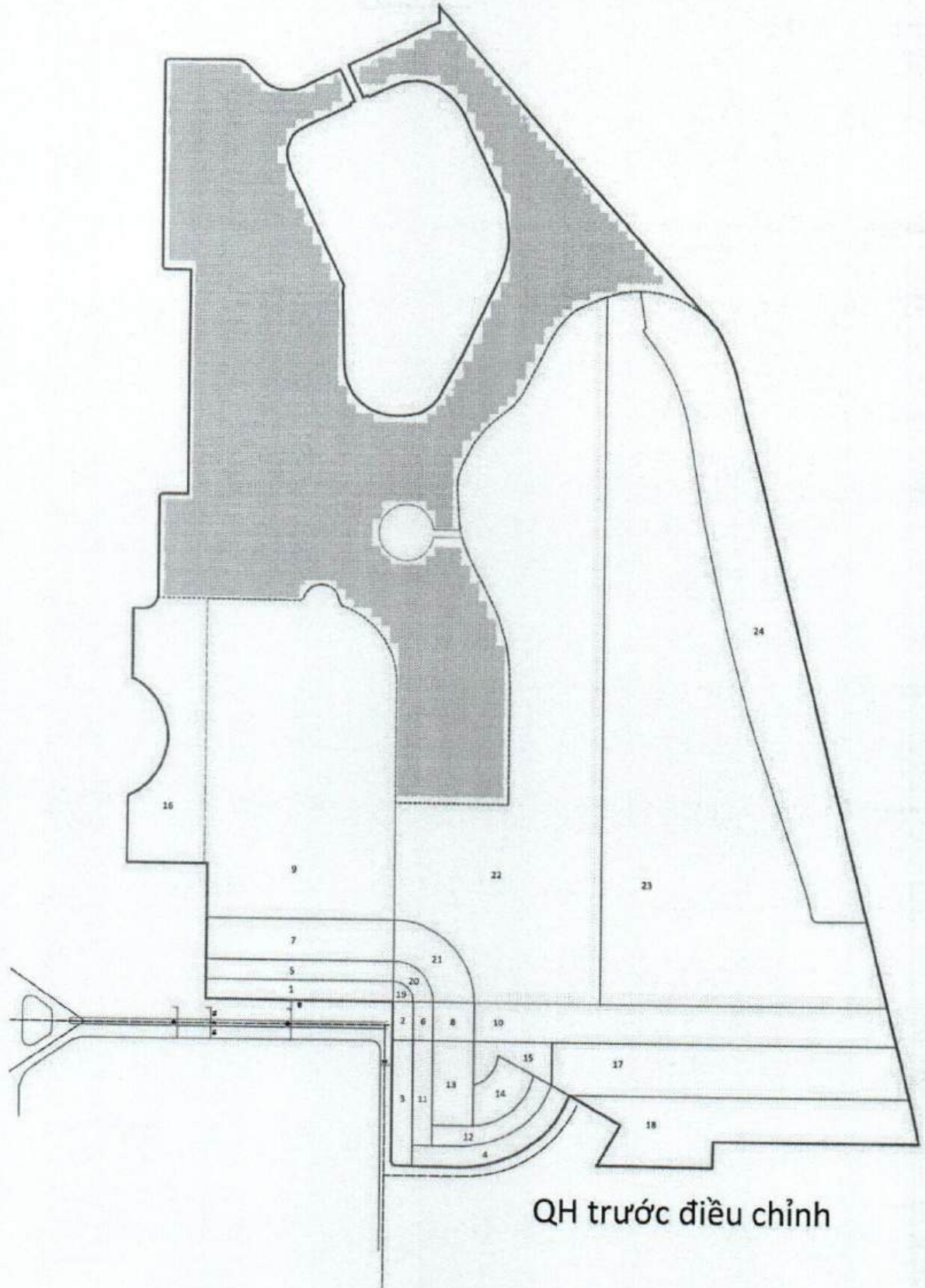
- Vị trí đất có 2 mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,1;

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Vị trí đất tại góc bo cong (có 2 mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường hoặc đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.
- Diện tích đất áp dụng các hệ số trên chỉ tính trong phạm vi chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong.
- Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên, có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số ba mặt tiền cho phần diện tích trong phạm vi 25m.
- Trường hợp xác định giá đất cụ thể thì tùy theo vị trí, diện tích và thời điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các hệ số trên cho phù hợp, trình UBND thành phố xem xét, quyết định sau khi có ý kiến Hội đồng Thẩm định giá đất.
- b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố nhưng không xác định được mặt tiền chính theo hướng đường phố nào thì lấy theo đường phố có giá đất cao nhất; đồng thời được nhân với hệ số quy định tại điểm a khoản này.
- c) Trường hợp khi phân vết để tính hệ số khoảng cách, giá đất giáp ranh, mà dẫn đến một thửa đất có vết phân khoảng cách, vết giáp ranh tạo ra hai hay nhiều hệ số giá đất thì toàn bộ thửa đất đó được tính theo giá đất có hệ số cao nhất.”
- Căn cứ theo Phụ lục 3 kèm theo Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016, đơn vị tư vấn xác định khu đất nằm tại Khu phía đông đường 2/9 có chiều rộng lòng đường là 10,5m x 2 làn thuộc khu dân cư các phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu. Giá đất ở tại khu vực này là: 18.400.000 đồng/m². Giá đất đường 2 làn: tăng 20% so với giá đất của đường 1 làn có cùng chiều rộng lòng đường với 1 làn đường của đường 2 làn = 18.400.000 * (1 + 20%) = 22.080.000 đồng/m². Theo Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016, giá đất trên trừ khu đất nằm trong dự án công viên Châu Á, tuy nhiên đơn vị tư vấn không tìm được giá đất của tuyến đường/khu vực khác phù hợp. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tiếp tục sử dụng giá đất nêu trên để tính toán.
- * **Giá đất tại bảng giá đất theo Quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park)**
- Sơ đồ khu đất:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số đặc biệt	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 70 năm	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 50 năm	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ
1	Đường 10,5mx2, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng											
	Phạm vi chiều sâu dưới 25m	7.313	22.080.000	70%	1,0	1,0	1,0	1,0	15.456.000	11.040.000	80.735.520.000	1, 2, 19
	Phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m	8.295	22.080.000	70%	0,7	1,0	1,0	1,0	10.819.200	7.728.000	64.103.760.000	5, 6, 20
	Phạm vi chiều sâu từ 50m đến dưới 100m	19.534	22.080.000	70%	0,6	1,0	1,0	1,0	9.273.600	6.624.000	129.393.216.000	7, 8, 21
	Phạm vi chiều sâu từ 100m trở lên	393.239	22.080.000	70%	0,5	1,0	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	2.170.679.280.000	9, 10, 22, 23
	Bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	25.806	22.080.000	70%		0,5	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	142.449.120.000	16
2	Đường 10,5m, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng											
	Phạm vi chiều sâu dưới 25m	9.240	18.400.000	70%	1,0	1,0	1,0	1,0	12.880.000	9.200.000	85.008.000.000	3, 4
	Phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m	7.051	18.400.000	70%	0,7	1,0	1,0	1,0	9.016.000	6.440.000	45.408.440.000	11, 12

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

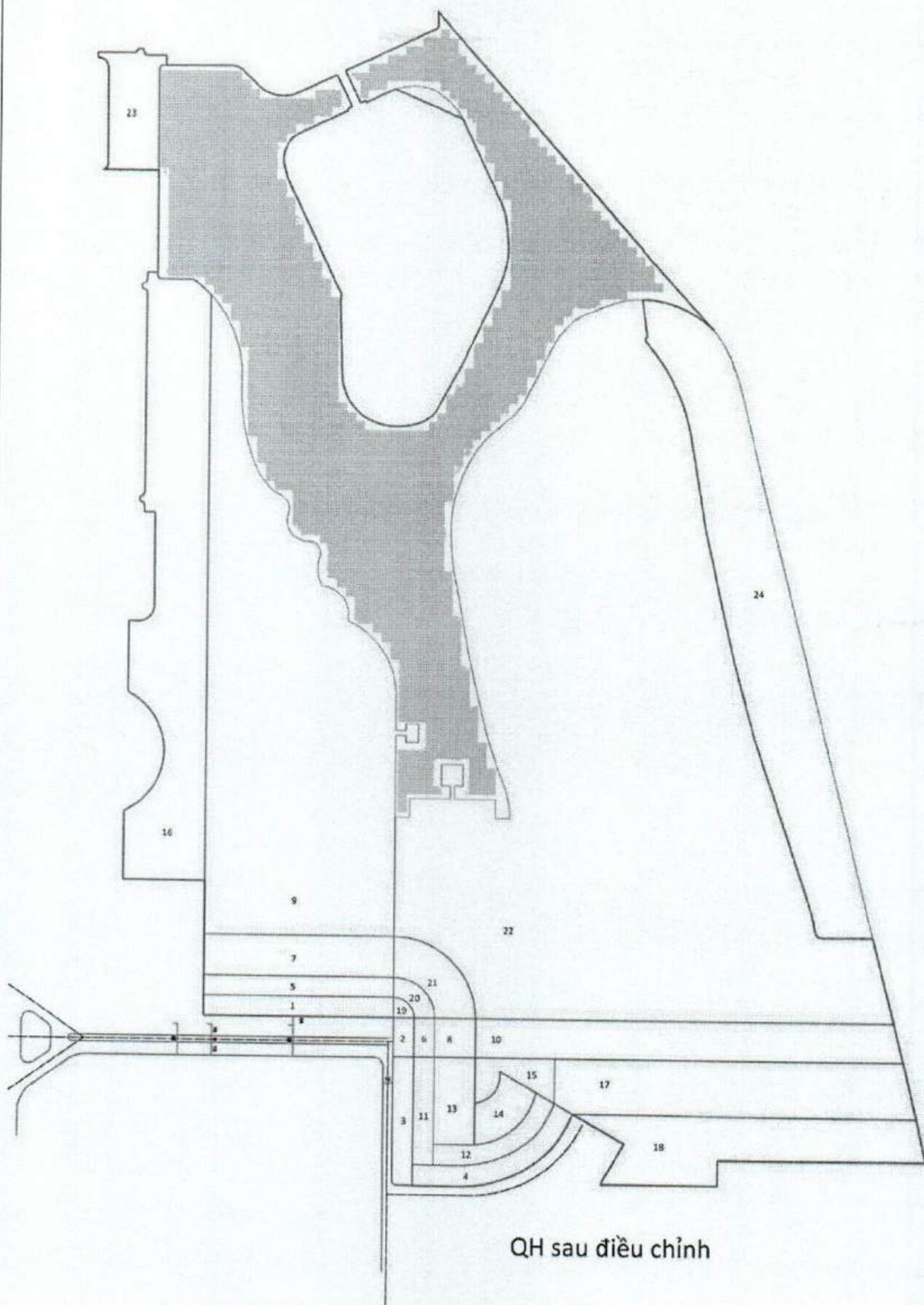
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m2)	Giá đất ở (đồng/m2)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số điều chỉnh giá đất	Hệ số đặc biệt	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 70 năm	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 50 năm	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ
	Phạm vi chiều sâu từ 50m đến dưới 100m	8.989	18.400.000	70%	0,6	1,0	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	49.619.280.000	13, 14
	Phạm vi chiều sâu từ 100m trở lên	31.159	18.400.000	70%	0,5	1,0	1,0	1,0	6.440.000	4.600.000	143.331.400.000	15, 17
	Bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	24.367	18.400.000	70%	1,0	0,5	1,0	1,0	6.440.000	4.600.000	112.088.200.000	18
	Tổng cộng	534.993								5.650.198	3.022.816.216.000	

- Giá đất của khu đất cần định giá với thời hạn 50 năm: $3.022.816.216.000 \text{ đồng} / 534.993 \text{ m}^2 = 5.650.198 \text{ đồng/m}^2$.

*** Giá đất tại bảng giá đất theo Quy hoạch sau điều chỉnh tại theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đại tướng niệm – Asia Park (điều chỉnh lần 4)**

- Sơ đồ khu đất:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m2)	Giá đất ở (đồng/m2)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số đặc biệt	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 70 năm	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 50 năm	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ	
1	Đường 10,5mx2, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng												
	Phạm vi chiều sâu dưới 25m	7.313	22.080.000	70%	1,0	1,0	1,0	1,0	15.456.000	11.040.000	80.735.520.000	1, 2, 19	
	Phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m	8.295	22.080.000	70%	0,7	1,0	1,0	1,0	10.819.200	7.728.000	64.103.760.000	5, 6, 20	
	Phạm vi chiều sâu từ 50m đến dưới 100m	19.534	22.080.000	70%	0,6	1,0	1,0	1,0	9.273.600	6.624.000	129.393.216.000	7, 8, 21	
	Phạm vi chiều sâu từ 100m trở lên	430.959	22.080.000	70%	0,5	1,0	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	2.378.893.680.000	9, 10, 22	
	Bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	63.862	22.080.000	70%	1,0	0,5	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	352.518.240.000	16, 23	
2	Đường 10,5m, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng												
	Phạm vi chiều sâu dưới 25m	9.240	18.400.000	70%	1,0	1,0	1,0	1,0	12.880.000	9.200.000	85.008.000.000	3, 4	
	Phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m	7.051	18.400.000	70%	0,7	1,0	1,0	1,0	9.016.000	6.440.000	45.408.440.000	11, 12	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số đặc biệt	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 70 năm	Giá đất SXKD sau điều chỉnh thời hạn 50 năm	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ
	Phạm vi chiều sâu từ 50m đến dưới 100m	8.989	18.400.000	70%	0,6	1,0	1,0	1,0	7.728.000	5.520.000	49.619.280.000	13, 14
	Phạm vi chiều sâu từ 100m trở lên	31.159	18.400.000	70%	0,5	1,0	1,0	1,0	6.440.000	4.600.000	143.331.400.000	15, 17
	Bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	24.367	18.400.000	70%	1,0	0,5	1,0	1,0	6.440.000	4.600.000	112.088.200.000	18
	Tổng cộng	610.769								5.634.045	3.441.099.736.000	

- Giá đất của khu đất cần định giá với thời hạn 50 năm: $3.441.099.736.000 \text{ đồng} / 610.769 \text{ m}^2 = 5.634.045 \text{ đồng/m}^2$.

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

6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Tiếp giáp đường nào, khoảng cách đến các địa điểm như trung tâm hành chính, bệnh viện, trường học, chợ, ...;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thu nhập:

1. Các yếu tố ảnh hưởng về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

Thông tin về thu nhập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Các yếu tố ảnh hưởng về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

3. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại Nhà nước của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

6.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thặng dư:

1. 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.

2. Các thông tin để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

Giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước.

3. Các thông tin để xác định tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

4. 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.

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

Qua khảo sát thực tế tại khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn đã thu thập và đánh giá kết quả thu thập thông tin như sau:

7.1. Các thông tin theo phương pháp so sánh:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

7.2. Các thông tin theo phương pháp thu nhập:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

7.3. Các thông tin theo phương pháp thặng dư:

Thu thập được các thông tin để xác định doanh thu phát triển của dự án Công viên Châu Á tại thời điểm tháng 7/2017.

Thu thập được các thông tin về chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

Thu thập được thông tin về 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 (Quý III/2016 – Quý II/2017).

7.4. Các thông tin theo phương pháp hệ số điều chỉnh:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

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;

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;

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;

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.

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Đơn vị tư vấn không thu thập được 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 trước thời điểm định giá đất 24 tháng. Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng phương pháp so sánh.

Đơn vị tư vấn cũng không 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 do khu đất là dự án đang dở dang, chưa đi vào

hoạt động toàn bộ.

Đơn vị tư vấn ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Kèm theo kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại Mục 7, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

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

Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

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.

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

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định 71; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

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 và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá

đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định 71 bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);
- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Chi phí thiết bị;
- Chi phí quản lý dự án;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp

thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định 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;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. Ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là 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;

- 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).

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

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

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

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

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

9.1. Kết quả xác định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 25/7/2017 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
	3.905.078	4.788.193	2.089.189.491.723	2.924.480.095.067
Chênh lệch	883.115		835.290.603.345	
	(Bằng chữ: Tám trăm tám mươi ba nghìn một trăm mười lăm đồng trên một mét vuông)		(Bằng chữ: Tám trăm ba mươi lăm tỷ hai trăm chín mươi triệu sáu trăm linh ba nghìn ba trăm bốn mươi lăm đồng)	

Định giá viên

Phạm Chu Hồng Ngọc

Số chứng chỉ định giá đất: 197/QĐ-ĐTBDCEB

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Thành

Số thẻ thẩm định viên về giá: XVI 25TS.2842

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được soạn thảo bởi chuyên viên thẩm định: Phạm Chu Hồng Ngọc

**PHỤ LỤC I: MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC CỦA
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

1. Những lưu ý về kết quả định giá.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 2 của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (Bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị;
- Các thông số tính toán tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này căn cứ vào quy hoạch theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 2825/QĐ- UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các số liệu trong quy hoạch cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K. Trong trường hợp có sự thay đổi về quy hoạch của dự án thì giá trị khu đất sẽ thay đổi và cần phải được xác định lại sao cho phù hợp với lợi ích kinh tế mà khu đất tạo ra.

2. Tài liệu kèm theo:

- 03 phụ lục và 16 chi tiết;
- Một số hình ảnh về khu đất cần định giá;
- Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- Hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá;
- Hồ sơ pháp lý của các tài sản so sánh.

3. Nội dung khác:

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này được phát hành thành 04 (Bốn) bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 13/2017/ĐGD – TDK/CT ngày 13/5/2026.

PHỤ LỤC II: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ THEO QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH

* Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

“6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

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

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

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

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

* Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá

$$V_1 = 3.982.934.092.439 \text{ đồng} - (1.580.366.176.958 \text{ đồng} + (V_1 * 15\%))$$

$$V_1 = 2.089.189.491.723 \text{ đồng}$$

$$\text{* Giá đất của khu đất cần định giá} = 2.089.189.491.723 \text{ đồng} / 534.993,0 \text{ m}^2 = 3.905.078 \text{ đồng/m}^2$$

**CHI TIẾT 2.1: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ
PHÍA ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỞNG NIỆM (ASIA PARK) THEO QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH**

- Căn cứ theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

* **Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²**

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	18.967		06
	<i>Nhà hàng</i>	5.595		03
	<i>Nhà ga xe điện</i>	400		02
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	3.642		01
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	2.694		03
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	4.000		01
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

CHI TIẾT 2.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG SỐ CHUNG KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DU

1. Tỷ lệ 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.

STT	Các ngân hàng	Lãi suất				Bình quân quý
		Quý III/2016	Quý IV/2016	Quý I/2017	Quý II/2017	
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	10,95%	10,93%	10,92%	10,90%	10,93%
4	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh thành phố Đà Nẵng	9,80%	9,70%	10,00%	10,10%	9,90%
5	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu - Chi nhánh Đà Nẵng	11,00%	11,00%	11,50%	11,50%	11,25%
6	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	12,93%	12,91%	12,91%	12,90%	12,91%
7	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại dương - Chi nhánh Đà Nẵng	10,50%	10,60%	10,70%	10,70%	10,63%
	Bình quân					11,04%

2. Chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

- Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Tốc độ tăng giá

3.1. Đối với loại hình trong giữ xe

- Căn cứ theo Văn bản số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng, Nhóm “dịch vụ trông giữ xe” danh mục rõ hàng hóa - dịch vụ tiêu dùng để tính chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chung, (có mã số 0716302) và thuộc nhóm “DỊCH VỤ KHÁC ĐỐI VỚI PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI CÁ NHÂN”. Tuy nhiên, trước năm 2022, cuộc điều tra CPI hàng tháng tại Đà Nẵng không đưa dịch vụ này vào mẫu điều tra nên kết quả chi tiết của rõ hàng hóa - dịch vụ không có chi số giá của dịch vụ này, vì vậy có thể sử dụng chỉ số giá của nhóm “DỊCH VỤ KHÁC ĐỐI VỚI PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI CÁ NHÂN” để đại diện cho dịch vụ này. Ngoài ra, dữ liệu về kết quả điều tra CPI được Cục Thống kê (trước đây là Tổng cục Thống kê) chuẩn hóa kể từ năm 2019, theo đó giai đoạn trước năm 2019, kết quả điều tra CPI chỉ công bố 11 nhóm hàng hóa chính, không có dữ liệu chi tiết, vì vậy Thống kê thành phố Đà Nẵng không có cơ sở để cung cấp số liệu CPI nhóm “dịch vụ trông giữ xe” giai đoạn 2010-2016. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ theo Chi số giá tiêu dùng cả nước mục “Hàng hóa và dịch vụ khác” khu vực thành thị do Cục Thống kê niêm giám năm 2014, 2015 và 2016. Cụ thể như sau:

Chỉ số giá tiêu dùng	2014	2015	2016
Hàng hóa và dịch vụ khác	102,17%	102,69%	103,65%
Bình quân		102,83%	

Vậy, tốc độ tăng giá được xác định bằng 2,83%.

3.1. Đối với loại hình cho thuê văn phòng

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng. Do đó, đơn vị tư vấn xác định tốc độ tăng giá cho thuê mặt bằng qua các hợp đồng thu thập được, cụ thể như sau:

STT	Hợp đồng cho thuê	Thời gian cho thuê	Mức tăng giá	Tốc độ tăng giá trung bình
1	Hợp đồng cho thuê văn phòng số HD-24/ACB-DN.2015 ngày 04/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH T.H.I Group Việt Nam	23 tháng và 14 ngày từ ngày 01/01/2016 đến 14/12/2017	Không quá 15% giá thuê hiện tại	7,8%/năm

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Hợp đồng cho thuê	Thời gian cho thuê	Mức tăng giá	Tốc độ tăng giá trung bình
2	Hợp đồng cho thuê văn phòng số HD-14/ACB-DN.2015 ngày 21/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH Điện LIM KIM HAI (VN) và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 20/12/2016	Theo Hợp đồng: 13 tháng từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/01/2017 và theo Phụ lục hợp đồng: 24 tháng từ ngày 01/02/2017 đến 31/01/2019	Theo hợp đồng: Không vượt quá 15% cho 13 tháng	13,85%/năm
3	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA	05 năm từ ngày 01/02/2014 đến 31/01/2019	Không tăng/giảm quá 20% so với tiền thuê hàng tháng áp dụng cho năm cuối cùng	4%/năm
Bình quân				8,56%/năm

Vậy, tốc độ tăng giá được xác định bằng 8,56%.

CHI TIẾT 2.3: XÁC ĐỊNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

“Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng.”

- Dự án bắt đầu từ năm 2013, tuy nhiên tại thời điểm định giá đất tháng 7/2017, dự án chưa hoàn thiện. Do đó, đơn vị tư vấn giá định dự án sẽ bắt đầu xây dựng mới tại thời điểm năm 2017 với thời hạn còn lại của dự án là: 50 năm – (2017 – 2013) = 46 năm.

1. Về các loại doanh thu theo quy hoạch:

- Theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam dài Tường niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam dài Tường niệm) có các khu công trình chức năng như: nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi, ... Tuy nhiên, đơn vị tư vấn đề xuất tính doanh thu theo phương án cho thuê mặt bằng (không tính doanh thu, chi phí theo quy hoạch là khách sạn, nhà hàng...). Lý do như sau:

1. Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, quy định:

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

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng.”

+ Thời điểm định giá đất là thời điểm tháng 5/2013, nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được hạn hẹp, cụ thể như sau:

● Đối với công trình khách sạn, đơn vị tư vấn thu thập được giá cho thuê phòng của một số khách sạn tương đồng với khách sạn của dự án, tuy nhiên khi xác định giá đất theo thông tin thu thập được thì kết quả giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá < 0.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Đối với công trình nhà hàng, đơn vị tư vấn không thu thập được giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy, lượng khách, ...
- Đối với khu vui chơi, công viên, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, lượng khách. Tuy nhiên, số liệu này được xác định dựa trên Báo cáo dự án đầu tư nên không có tính chính xác cao. Ngoài ra, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty TNHH Công viên Châu Á, kết quả hoạt động kinh doanh của dịch vụ vui chơi, công viên < 0.
- Đối với Nhà biểu diễn đa năng, đơn vị tư vấn không thu thập được giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy, lượng khách, ...
- Kết quả khảo sát thông tin tại thời điểm định giá đất, đơn vị tư vấn không thu thập được giá chuyển nhượng của các khu đất tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được giá thuê mặt bằng của 1 số tòa nhà trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
- Ngoài ra, xét theo thứ tự ưu tiên lựa chọn thì xác định doanh thu theo giá cho thuê mặt bằng được ưu tiên trước giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

-> Từ các lý do nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất doanh thu phát triển dự án bao gồm:

+ Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng (Đối với phần diện tích xây dựng công trình và Nhà biểu diễn đa năng)

+ Doanh thu hoạt động trông giữ xe (Đối với phần diện tích làm bãi đỗ xe bao gồm cả bãi đỗ xe của Nhà biểu diễn đa năng)

2. Về thời điểm phát sinh doanh thu:

- Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025, quy định:

"1. Thời gian bán hàng: thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng

a) Thời gian bán hàng: thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất nhiều lần thì Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các quy định tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể."

- Dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam dài Trường nhiệm không có chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư (Chỉ có giấy phép đầu tư). Tuy nhiên, căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc mời gọi đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa và Vui chơi giải

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

trí, thời gian đầu tư và hoàn thành đưa vào hoạt động là 18 tháng. Căn cứ theo Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam dài Trường nhiệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam dài Trường nhiệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập, dự án bắt đầu phát sinh doanh thu từ năm thứ 3 của dự án. Ngoài ra, các công trình xây dựng tại dự án đều có tầng cao từ 1-3 tầng. Do đó, để phù hợp với tiến độ xây dựng các công trình, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian hoàn thành xây dựng là 02 năm và thời điểm phát sinh doanh thu của dự án bắt đầu từ năm thứ 3.

3. Bảng tổng hợp doanh thu phát triển:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng doanh thu phát triển quy về thời điểm định giá đất	đồng	3.982.934.092.439
	Doanh thu bãi đỗ xe	đồng	363.956.179.591
	Doanh thu cho thuê mặt bằng	đồng	3.618.977.912.848

CHI TIẾT 2.3.1: XÁC ĐỊNH DOANH THU HOẠT ĐỘNG TRÔNG GIỮ XE

I. Các thông số để tính toán doanh thu

1. Số chỗ đỗ xe

- Căn cứ theo bản vẽ Tổng mặt bằng kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013, dự án có 03 bãi đỗ xe, cụ thể như sau:
 - + Bãi đỗ mô tô:
 - Diện tích: 18.780 m².
 - Số lượng xe: 7.512 xe.
 - + Bãi đỗ xe ô tô:
 - Diện tích: 30.680 m².
 - Số lượng xe: 1.704 xe.
 - + Bãi đỗ xe taxi và xe bus:
 - Diện tích: 4.434 m².
 - Số lượng xe: 200 xe.

- Căn cứ theo Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng, diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố là 10.702,6 m². Đơn vị tư vấn đề xuất quy đổi phần diện tích này làm bãi đỗ xe.

- Căn cứ theo quy định tại Mục 4.3.3 Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” do Bộ Xây dựng ban hành, diện tích tối thiểu cho một chỗ đỗ xe ô tô con: 25 m².

-> Quy đổi diện tích bãi đỗ xe mô tô và diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố: (18.780 m² + 10.702,6 m²) / 25 m² = 1.179,30 ~ Tương đương 1.179 chỗ đỗ xe.

- Do đó, số chỗ đỗ xe được xác định là 1.704 + 200 + 1.179 = 3.083 chỗ.

2. Giá dịch vụ trông giữ xe ô tô

- Căn cứ theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá trông giữ xe ô tô từ 16 chỗ trở xuống, ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống tại Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khu vực cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Điểm giữ xe	Đơn vị tính	Ô tô từ 16 chỗ trở xuống; ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống
4. Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khu vực khác		
- Gửi ban ngày	Đồng/chiếc/lượt	20.000
- Gửi ban đêm	Đồng/chiếc/lượt	25.000
- Gửi cả ngày, đêm	Đồng/chiếc/lượt	45.000

- Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng giá gửi cả ngày đêm là 45.000 đồng/chiếc/lượt để tính toán. Giá trông giữ xe chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $45.000 / 1,1 = 40.909$ đồng/chiếc/lượt.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:
 “. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt):
 Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

II. Xác định doanh thu

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
1	-	40.909	-	-	-	0,90	-
2	-	42.069	-	-	-	0,81	-
3	3.083	43.261	365	50%	24.340.908.917	0,73	17.776.381.807
4	3.083	44.488	365	55%	27.534.028.713	0,66	18.108.335.496
5	3.083	45.749	365	60%	30.888.627.148	0,59	18.294.037.727

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
6	3.083	47.046	365	65%	34.411.293.454	0,53	18.353.299.595
7	3.083	48.380	365	70%	38.108.860.685	0,48	18.303.802.232
8	3.083	49.751	365	75%	41.988.414.237	0,43	18.161.303.470
9	3.083	51.161	365	80%	46.057.300.674	0,39	17.939.825.583
10	3.083	52.612	365	85%	50.323.136.834	0,35	17.651.825.782
11	3.083	54.103	365	90%	54.793.819.254	0,32	17.308.350.990
12	3.083	55.637	365	90%	56.347.137.380	0,28	16.028.695.214
13	3.083	57.214	365	90%	57.944.489.620	0,26	14.843.648.041
14	3.083	58.836	365	90%	59.587.124.269	0,23	13.746.214.787
15	3.083	60.504	365	90%	61.276.325.013	0,21	12.729.917.905
16	3.083	62.219	365	90%	63.013.411.927	0,19	11.788.758.751
17	3.083	63.983	365	90%	64.799.742.508	0,17	10.917.182.179
18	3.083	65.797	365	90%	66.636.712.736	0,15	10.110.043.750
19	3.083	67.662	365	90%	68.525.758.165	0,14	9.362.579.368
20	3.083	69.580	365	90%	70.468.355.045	0,12	8.670.377.161
21	3.083	71.553	365	90%	72.466.021.475	0,11	8.029.351.437
22	3.083	73.581	365	90%	74.520.318.588	0,10	7.435.718.575
23	3.083	75.667	365	90%	76.632.851.777	0,09	6.885.974.684
24	3.083	77.812	365	90%	78.805.271.940	0,08	6.376.874.927
25	3.083	80.018	365	90%	81.039.276.780	0,07	5.905.414.368
26	3.083	82.286	365	90%	83.336.612.124	0,07	5.468.810.234
27	3.083	84.619	365	90%	85.699.073.292	0,06	5.064.485.489

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
28	3.083	87.018	365	90%	88.128.506.498	0,05	4.690.053.626
29	3.083	89.484	365	90%	90.626.810.294	0,05	4.343.304.579
30	3.083	92.021	365	90%	93.195.937.052	0,04	4.022.191.678
31	3.083	94.630	365	90%	95.837.894.491	0,04	3.724.819.571
32	3.083	97.313	365	90%	98.554.747.245	0,04	3.449.433.032
33	3.083	100.071	365	90%	101.348.618.478	0,03	3.194.406.605
34	3.083	102.908	365	90%	104.221.691.543	0,03	2.958.235.010
35	3.083	105.825	365	90%	107.176.211.686	0,03	2.739.524.255
36	3.083	108.825	365	90%	110.214.487.803	0,02	2.536.983.410
37	3.083	111.910	365	90%	113.338.894.243	0,02	2.349.416.987
38	3.083	115.083	365	90%	116.551.872.664	0,02	2.175.717.886
39	3.083	118.345	365	90%	119.855.933.943	0,02	2.014.860.854
40	3.083	121.700	365	90%	123.253.660.135	0,02	1.865.896.442
41	3.083	125.150	365	90%	126.747.706.491	0,01	1.727.945.394
42	3.083	128.698	365	90%	130.340.803.535	0,01	1.600.193.461
43	3.083	132.346	365	90%	134.035.759.199	0,01	1.481.886.592
44	3.083	136.098	365	90%	137.835.461.013	0,01	1.372.326.488
45	3.083	139.956	365	90%	141.742.878.365	0,01	1.270.866.475
46	3.083	143.924	365	90%	145.761.064.820	0,01	1.176.907.690
	Tổng						363.956.179.591

CHI TIẾT 2.3.2: XÁC ĐỊNH DOANH THU CHO THUÊ MẶT BẰNG

I. Các thông số để tính toán doanh thu

I.1. Diện tích kinh doanh

- Căn cứ theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, các công trình xây dựng được duyệt bao gồm:
 duyệt bao gồm:

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	Khách sạn	18.967		06
	Nhà hàng	5.595		03
	Nhà ga xe điện	400		02
	Nhà điều hành + kỹ thuật	3.642		01
	Công chào, khu nhà đơn tiếp	2.694		03
	Khu vui chơi trong nhà	4.000		01
2	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01

- Căn cứ theo Văn bản số 6158/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) theo QĐ 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013, Tổng diện tích đất xây dựng các công trình 35.298m², tầng cao xây dựng các công trình 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình 105.894m², mật độ xây dựng công trình khoảng 6,44%, hệ số sử dụng đất khoảng 0,19 lần. Căn cứ theo Báo cáo dự án đầu tư, công trình khách sạn có chiều cao là 05 tầng, tuy nhiên Báo cáo dự án đầu tư không thể hiện hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ căn cứ để tính toán theo Báo cáo dự án đầu tư và đơn vị tư vấn đề xuất số liệu theo Văn bản số 6158/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng để tính toán.

- Căn cứ theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á, phần diện tích xác định không bao gồm 65

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

lô đất có diện tích 60.749 m².

- Căn cứ theo bản vẽ tổng mặt bằng khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, có 01 khách sạn thuộc hợp phần 2 (diện tích: 68 m * 28 m = 1.904 m²) được xây trên phần diện tích 65 lô đất. Do đó, đơn vị tư vấn loại doanh thu của khách sạn này ra khi tính toán giá đất.

-> Tổng diện tích đất xây dựng khách sạn là: 18.967 m² – 1.904 m² = 17.653 m².

- Căn cứ theo Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007, tổng diện tích sàn sử dụng Nhà biểu diễn đa năng là 9.807,7 m² và chiều cao là 02 tầng. Trong đó, diện tích đất xây dựng công trình là 6.128,7 m². Do đó, đơn vị tư vấn xác định diện tích sàn sử dụng tầng 1 là 6.128,7 m² và diện tích sàn sử dụng tầng 2 là: 9.807,7 m² – 6.128,7 m² = 3.679 m².

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/điện tích sàn xây dựng

a) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”

* Bảng xác định diện tích kinh doanh

STT	Công trình	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích kinh doanh tầng 1 (m ²)	Diện tích kinh doanh các tầng còn lại (m ²)
1	Khách sạn	17.063,0	3	51.189	75%	38.391,8	12.797,3	25.594,5
2	Nhà hàng	5.595,0	3	16.785	75%	12.588,8	4.196,3	8.392,5
3	Nhà ga xe điện	400,0	3	1.200	75%	900,0	300,0	600,0
3	Nhà điều hành + kỹ thuật	3.642,0	3	10.926	75%	8.194,5	2.731,5	5.463,0
4	Công chào, khu nhà đón tiếp	2.694,0	3	8.082	75%	6.061,5	2.020,5	4.041,0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Công trình	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích kinh doanh tầng 1 (m ²)	Diện tích kinh doanh các tầng còn lại (m ²)
5	Khu vui chơi trong nhà	4.000,0	3	12.000	75%	9.000,0	3.000,0	6.000,0
6	Nhà biểu diễn đa năng	6.128,7	2	9.807,7	75%	7.355,8	4.596,5	2.759,3
	Tổng					82.492,3	29.642,0	52.850,3

2. Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên

- Tại thời điểm định giá đất tháng 7/2017, đơn vị tư vấn thu thập được giá cho thuê văn phòng của một số tòa nhà trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

2.1. Bảng thông tin tài sản so sánh

TT	TSSS		Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Mục đích sử dụng	Yếu tố so sánh				
1	Mục đích sử dụng		Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê
2	Pháp lý		Hợp đồng cho thuê văn phòng số HD-24/ACB-DN.2015 ngày 04/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH T.H.I Group Việt Nam	Hợp đồng cho thuê văn phòng số HD-14/ACB-DN.2015 ngày 21/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH Điện LIM KIM HAI (VN) và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 20/12/2016	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA	
3	Vị trí, địa điểm		Diện tích thương mại, dịch vụ nằm trong Dự án	Tầng 11, tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218	Tầng 7, tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218 Bạch	Tầng 8, tòa nhà Bưu điện thành phố Đà Nẵng, 155

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	TSSS		Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
4	Ngày HĐ/PLHĐ		Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đai tương niệm (Asia Park), phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 4,2km.	Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,5km.	Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,5km.	Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,8km.
5	Thời hạn cho thuê			Ngày 01/01/2016 Đến 14/12/2017	Ngày 01/01/2016 Đến 31/01/2019	Ngày 01/02/2014 Đến 31/01/2019
6	Thời điểm đưa vào sử dụng	Năm 2019		Năm 2010	Năm 2010	Năm 2014
7	Tầng thuê			Tầng 11	Tầng 7	Tầng 8
7	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	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	TSSS		Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
9	Giá cho thuê tại thời điểm định giá đất			270.000 đồng/m ² /tháng đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng.	280.000 đồng/m ² /tháng đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng.	231.880 đồng/m ² /tháng chưa bao gồm phí dịch vụ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
10	Đơn giá cho thuê tại thời điểm định giá đất chưa bao gồm VAT (đồng/m ² /tháng)			245.455	254.545	231.880

2.2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí

Qua khảo sát thực tế, những tòa nhà gần trung tâm thành phố, nằm trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn thì mức giá thuê cao hơn; Tòa nhà ở xa trung tâm hơn nhưng vẫn thuộc khu vực đông dân cư, có mức giá thuê bằng khoảng 70%–80% so với mức giá thuê ở khu vực trung tâm. Những khu vực cách xa khu trung tâm từ trên 5–7km có mức giá thuê chi bằng khoảng 60%–70% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 40%–50% so với khu vực trung tâm.

Căn cứ các nguồn thông tin thu thập được, qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn phân chia nhóm tài sản với các cự ly khoảng cách đến khu trung tâm như sau:

Khoảng cách đến khu vực trung tâm Thành phố (chợ Hàn, cầu Rồng)	Nguyên tắc điều chỉnh
≤ 2km	Lấy TSCĐG làm chuẩn (tỷ lệ 100%); theo thống kê kinh nghiệm của đơn vị tư vấn, các thông tin có khoảng cách đến Trung tâm gần
2km < Khoảng cách ≤ 3km	
3km < Khoảng cách ≤ 5km	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Khoảng cách đến khu vực trung tâm Thành phố (chợ Hàn, cầu Rồng)	Nguyên tắc điều chỉnh
5km < Khoảng cách ≤ 7km	hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh tăng tối đa 10%;
7km < Khoảng cách ≤ 10km	tài sản có khoảng cách đến Trung tâm xa hơn
10km < Khoảng cách ≤ 15km	mỗi mức sẽ điều chỉnh giảm tối đa 10%.
> 15km	

TSCĐG có vị trí nằm trong Dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park), phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 4,2km. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

TSSS1 có vị trí tại tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,5km nên có lợi thế hơn TSCĐG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

TSSS2 có vị trí tại tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,5km nên có lợi thế hơn TSCĐG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

TSSS3 có vị trí tại tòa nhà Bưu điện thành phố Đà Nẵng, 155 Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,8km nên có lợi thế hơn TSCĐG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà:

Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình, quy định tại Bảng 1, QCVN 03:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng, như sau:

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình	Công trình
4	Không nhỏ hơn 100 năm	thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này. Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình điểm nhấn có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).

Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCDG và 03 TSSS là: $(50 \text{ năm} + 100 \text{ năm}) / 2 = 75 \text{ năm}$.

Đơn vị tư vấn điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà như sau:

STT	Nội dung	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Tòa nhà	Chưa đưa vào sử dụng	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2014
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Năm 2019	Năm 2010	Năm 2010	Năm 2014
3	Tỷ lệ chất lượng còn lại	100%	$100\% - (2019 - 2010) / 75 = 88,00\%$	$100\% - (2019 - 2010) / 75 = 88,00\%$	$100\% - (2019 - 2014) / 75 = 93,33\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		13,64%	13,64%	7,14%

2.3. Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh, xác định giá cho thuê mặt bằng của các tầng không phải tầng 1 ước tính của TSCDG

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Giá cho thuê chưa bao gồm VAT (đồng/m ² /tháng)		245.455	254.545	231.880
2	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
2.1	Vị trí	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 4,2km.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 300m.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,5km.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,8km.
	Tỷ lệ	100%	120,00%	120,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-9,09%
2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-40.909	-42.424	-21.080
	Thời điểm đưa vào sử dụng	Đưa vào sử dụng năm 2019	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2014
	Tỷ lệ	100%	88,00%	88,00%	93,33%
2.3	Tỷ lệ điều chỉnh		13,64%	13,64%	7,14%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		33.471	34.711	16.563
	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	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
2.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.4	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
3	Giá cho thuê ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ² /tháng)		238.017	246.832	227.363
	Giá cho thuê của tài sản cần định giá (đồng/m ² /tháng)	237.404			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá cho thuê của tài sản cần định giá với giá cho thuê ước tính theo tài sản so sánh		-0,26%	-3,82%	4,42%

2.4. Xác định giá cho thuê tầng 1

Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin giá cho thuê tại một số tòa nhà tại địa bàn thành phố Đà Nẵng thời điểm năm 2015-2017 để vận dụng đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ giá cho thuê tầng 2 trở lên và tầng 1 như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

ĐVT: đồng/m²/tháng hoặc USD/m²/tháng

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá cho thuê mặt bằng		Nguồn thông tin
			Tầng 1 (1)	Tầng 2 (2)	
				Tỷ lệ (3) = (2) / (1)	
1	Tòa nhà số 02 Quang Trung	02 Quang Trung	366.000	239.000	Quyết định số 8413/QĐ-UBND 06/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về giá cho thuê văn phòng, hội trường, phòng họp tại Tòa nhà số 2 Quang Trung
2	Vĩnh Plaza	253-255-257 Hùng Vương	17 USD	10,3 USD	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
3	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	23 USD	18 USD	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
4	TTTTM Vincom	910A Ngõ Quyền	724.200	639.000	Hợp đồng cho thuê L.1-04/2015/HDT/TTTTM-VCDN ngày 30/6/2015 và L.2-03/2015/HDT/TTTTM-VCDN ngày 30/6/2015
5	Tòa nhà One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	713.527	250.000	Hợp đồng cho thuê ngày 10/6/2015 và Hợp đồng cho thuê ngày 03/4/2017
	Tỷ lệ bình quân			65%	

Vậy giá cho thuê tầng 1 là: $(237.404 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}) / 65\% = 365.237 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}$.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

"2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:

Đối với địa bàn các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

- Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy của nhà hàng tương đương với tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ là: “Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án”.

II. Xác định doanh thu

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
1	29.642	365.237	52.850	237.404	-	-	-	0,90	-
2	29.642	396.491	52.850	240.589	-	-	-	0,81	-
3	29.642	430.421	52.850	243.817	12	50%	153.866.091.207	0,73	112.369.771.966
4	29.642	467.254	52.850	247.089	12	55%	177.599.704.324	0,66	116.802.196.417
5	29.642	507.239	52.850	250.404	12	60%	203.540.353.143	0,59	120.548.410.311
6	29.642	550.645	52.850	253.764	12	65%	231.922.992.574	0,53	123.696.372.274
7	29.642	597.766	52.850	257.169	12	70%	263.007.591.310	0,48	126.323.349.752
8	29.642	648.919	52.850	260.619	12	75%	297.081.712.616	0,43	128.497.139.900
9	29.642	704.450	52.850	264.116	12	80%	334.463.353.998	0,39	130.277.157.952
10	29.642	764.733	52.850	267.660	12	85%	375.504.071.188	0,35	131.715.406.909
11	29.642	830.174	52.850	271.251	12	90%	420.592.414.303	0,32	132.857.341.021
12	29.642	901.215	52.850	274.891	12	90%	445.412.564.290	0,28	126.703.548.210
13	29.642	978.336	52.850	278.579	12	90%	472.206.780.332	0,26	120.965.277.216
14	29.642	1.062.056	52.850	282.317	12	90%	501.141.980.175	0,23	115.608.957.186
15	29.642	1.152.941	52.850	286.105	12	90%	532.399.338.419	0,21	110.603.889.339
16	29.642	1.251.603	52.850	289.944	12	90%	566.175.506.178	0,19	105.921.997.384
17	29.642	1.358.708	52.850	293.834	12	90%	602.683.935.100	0,17	101.537.599.709

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
18	29.642	1.474.978	52.850	297.777	12	90%	642.156.314.684	0,15	97.427.201.453
19	29.642	1.601.198	52.850	301.772	12	90%	684.844.132.597	0,14	93.569.304.709
20	29.642	1.738.219	52.850	305.821	12	90%	731.020.368.498	0,12	89.944.235.294
21	29.642	1.886.966	52.850	309.925	12	90%	780.981.332.812	0,11	86.533.984.612
22	29.642	2.048.441	52.850	314.083	12	90%	835.048.662.846	0,10	83.322.065.324
23	29.642	2.223.735	52.850	318.297	12	90%	893.571.489.724	0,09	80.293.379.587
24	29.642	2.414.029	52.850	322.568	12	90%	956.928.790.732	0,08	77.434.098.794
25	29.642	2.620.607	52.850	326.896	12	90%	1.025.531.942.983	0,07	74.731.553.786
26	29.642	2.844.864	52.850	331.282	12	90%	1.099.827.495.578	0,07	72.174.134.634
27	29.642	3.088.310	52.850	335.727	12	90%	1.180.300.179.010	0,06	69.751.199.161
28	29.642	3.352.590	52.850	340.232	12	90%	1.267.476.172.068	0,05	67.452.989.421
29	29.642	3.639.485	52.850	344.797	12	90%	1.361.926.648.320	0,05	65.270.555.463
30	29.642	3.950.931	52.850	349.423	12	90%	1.464.271.626.056	0,04	63.195.685.729
31	29.642	4.289.028	52.850	354.112	12	90%	1.575.184.147.696	0,04	61.220.843.510
32	29.642	4.656.058	52.850	358.863	12	90%	1.695.394.816.836	0,04	59.339.108.936
33	29.642	5.054.496	52.850	363.678	12	90%	1.825.696.723.538	0,03	57.544.126.010
34	29.642	5.487.030	52.850	368.558	12	90%	1.966.950.791.101	0,03	55.830.054.254
35	29.642	5.956.578	52.850	373.503	12	90%	2.120.091.580.358	0,03	54.191.524.551
36	29.642	6.466.307	52.850	378.515	12	90%	2.286.133.590.679	0,02	52.623.598.837
37	29.642	7.019.656	52.850	383.593	12	90%	2.466.178.100.156	0,02	51.121.733.287
38	29.642	7.620.357	52.850	388.740	12	90%	2.661.420.591.139	0,02	49.681.744.698
39	29.642	8.272.462	52.850	393.956	12	90%	2.873.158.811.186	0,02	48.299.779.799
40	29.642	8.980.371	52.850	399.242	12	90%	3.102.801.523.824	0,02	46.972.287.217

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m ²)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m ² /tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m ²)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m ² /tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
41	29.642	9.748.859	52.850	404.599	12	90%	3.351.878.008.140	0,01	45.695.991.877
42	29.642	10.583.109	52.850	410.028	12	90%	3.622.048.371.280	0,01	44.467.871.619
43	29.642	11.488.749	52.850	415.529	12	90%	3.915.114.743.435	0,01	43.285.135.849
44	29.642	12.471.889	52.850	421.105	12	90%	4.233.033.430.807	0,01	42.145.206.029
45	29.642	13.539.160	52.850	426.755	12	90%	4.577.928.108.561	0,01	41.045.697.858
46	29.642	14.697.762	52.850	432.481	12	90%	4.952.104.142.735	0,01	39.984.405.002
	Tổng								3.618.977.912.848

CHI TIẾT 2.4: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí phát triển được xác định như sau:

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

- a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:
 - Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);
 - Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
 - Chi phí thiết bị;
 - Chi phí quản lý dự án;
 - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
 - Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.
- Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình."
- Đơn vị tư vấn xác định chi phí phát triển của dự án như sau:

Chi phí phát triển	=	Chi phí đầu tư xây dựng	+	Chi phí hoạt động trông giữ xe	+	Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng	+	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	+	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh
	=	936.108.708.056	+	36.395.617.959	+	361.897.791.285	+	39.829.340.924	+	206.134.718.734 + (15% * V _i)
	=	1.580.366.176.958	+	(15% * V _i)						

CHI TIẾT 2.4.1: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Căn cứ theo Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định 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 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 định giá đất tháng 7/2017, dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) không có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng, không có Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định chi phí đầu tư xây dựng theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố. Cụ thể như sau:

- + Suất vốn đầu tư được xác định theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016.
- + Hạ tầng kỹ thuật được tính cho cả dự án với diện tích 534.993 m². Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật được áp dụng theo Bảng 51. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 50 đến 100 ha: 6.630.000.000 đồng/ha ~ 663.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 663.000 đồng/m² / 1,1 = 602.727 đồng/m².
- + Diện tích sản xây dựng công trình còn lại đã được xác định tại Chi tiết 2.3.4. Đối với các công trình còn lại, doanh thu được xác định từ việc cho thuê văn phòng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư được áp dụng theo Bảng 23. Suất vốn đầu tư xây dựng trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc: Số tầng ≤ 5: 7.560.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 7.560.000 đồng/m² / 1,1 = 6.872.727 đồng/m².
- + K_{tg} được xác định căn cứ theo Chi số giá xây dựng được ban hành tại Quyết định số 3048/QĐ-SXD ngày 10/4/2018 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Nội dung	Quý II/2017 so với năm 2016
I	Công trình xây dựng dân dụng	
1	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	101,37%
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	
1	Công trình mạng cấp nước	101,60%
2	Công trình mạng thoát nước	100,67%
		102,53%

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng chưa quy về thời điểm định giá đất

STT	Công trình	Khối lượng (m2)	Suất vốn đầu tư (đồng/m2)	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền (đồng)
1	Hạ tầng kỹ thuật	534.993,0	602.727	1,016	327.614.149.767
2	Khách sạn	51.189	6.872.727	1,014	356.627.806.462
3	Nhà hàng	16.785	6.872.727	1,014	116.939.141.836
4	Nhà ga xe điện	1.200	6.872.727	1,014	8.360.260.364
5	Nhà điều hành + kỹ thuật	10.926	6.872.727	1,014	76.120.170.611
6	Cổng chào, khu nhà tiếp đón	8.082	6.872.727	1,014	56.306.353.549
7	Khu vui chơi trong nhà	12.000	6.872.727	1,014	83.602.603.636
8	Nhà biểu diễn đa năng	9.807,7	6.872.727	1,014	68.329.104.640
	Tổng				1.093.899.590.866

- Thời gian xây dựng dự án: Tương tự Mục 2, Chi tiết 2.3 (Trang 41, 42 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này), căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư, đơn vị tư vấn xác định thời gian xây dựng là 02 năm.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá đất

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Tổng	Năm dự án	
			1	2
1	Hạ tầng kỹ thuật	327.614.149.767	163.807.074.884	163.807.074.884
2	Khách sạn	356.627.806.462	178.313.903.231	178.313.903.231
3	Nhà hàng 2 tầng	116.939.141.836	58.469.570.918	58.469.570.918
4	Nhà hàng 3 tầng	8.360.260.364	4.180.130.182	4.180.130.182
5	Nhà ga xe điện	76.120.170.611	38.060.085.305	38.060.085.305
6	Nhà điều hành + kỹ thuật	56.306.353.549	28.153.176.775	28.153.176.775
7	Công chào, khu nhà tiếp đón	83.602.603.636	41.801.301.818	41.801.301.818
8	Khu vui chơi trong nhà	68.329.104.640	34.164.552.320	34.164.552.320
9	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	1.093.899.590.866	546.949.795.433	546.949.795.433
10	Tỷ suất chiết khấu		11,04%	11,04%
11	Hệ số chiết khấu		0,90	0,81
12	Chi phí xây dựng quy về thời điểm định giá đất	936.108.708.056	492.549.244.237	443.559.463.819

CHI TIẾT 2.4.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHI PHÍ KHÁC

1. Chi phí hoạt động trông giữ xe

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động trông giữ xe là: 363.956.179.591 đồng

- Chi phí hoạt động trông giữ xe là: 363.956.179.591 đồng * 10% = **36.395.617.959 đồng**

1. Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng là: 3.618.977.912.848 đồng

- Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng là: 3.618.977.912.848 đồng * 10% = **361.897.791.285 đồng**

3. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.”

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của khách sạn và nhà hàng đã được tính trong tổng chi phí kinh doanh. Đơn vị tự vấn tính chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của hoạt động trông giữ xe và cho thuê mặt bằng, cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

+ Doanh thu trước thuế = Doanh thu hoạt động trồng giữ + Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng
= 363.956.179.591 đồng + 3.618.977.912.848 đồng = 3.982.934.092.439 đồng

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 3.982.934.092.439 * 1% = **39.829.340.924 đồng**

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

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

"2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP."

Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	=	Chi phí đầu tư xây dựng	+	Chi phí hoạt động trồng giữ xe	+	Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng	+	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	
	=	936.108.708.056	+	36.395.617.959	+	361.897.791.285	+	39.829.340.924	
	=	1.374.231.458.224							

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	=	(Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	+	V ₁) * 15%
	=	(1.374.231.458.224	+	V ₁) * 15%
	=	206.134.718.734	+	(V ₁ * 15%)

+ Trong đó: V₁ là giá trị của khu đất.

PHỤ LỤC III: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẢN ĐỊNH GIÁ THEO QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH

* Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

“6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cản định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cản định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cản định giá} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

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

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cản định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cản định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cản định giá}}$$

* Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cản định giá

$$V_2 = 5.238.242.342.129 \text{ đồng} - (1.875.090.232.802 \text{ đồng} + (V_2 * 15\%))$$

$$V_2 = 2.924.480.095.067 \text{ đồng}$$

$$\text{* Giá đất của khu đất cản định giá} = 2.924.480.095.067 \text{ đồng} / 610.769,0 \text{ m}^2 = 4.788.193 \text{ đồng/m}^2$$

**CHI TIẾT 3.1: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ
PHÍA ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỞNG NIỆM (ASIA PARK) THEO QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH**

- Căn cứ theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

* **Tổng diện tích quy hoạch: 808.301 m²**

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Số lượng
1	Đất công trình	55.716	6,89%	93
1	Nhà nghỉ chân	266	0,03%	5
2	Nhà ga xe điện	1.207	0,15%	2
3	Nhà điều hành + kỹ thuật	3.775	0,47%	1
4	Cổng chào, nhà đón tiếp	1.572	0,19%	1
5	Cổng chào + nhà ga monorail	4.247	0,53%	1
6	Tháp đồng hồ	550	0,07%	1
7	Trạm bơm + bể nước ngầm	275	0,03%	1
8	Phòng vé	275	0,03%	1
9	Thuyền rồng	320	0,04%	2
10	Chòi vọng cảnh	310	0,04%	3
11	Công vào khu trò chơi	1.021	0,13%	18
12	Sân khấu nhạc nước	556	0,07%	1
13	Khán đài nổi	408	0,05%	1
14	Khu trò chơi	19.967	2,47%	32
15	Khu công viên văn hóa	19.345	2,39%	10
16	Nhà bảo trì	451	0,06%	4
17	Trò chơi mạo hiểm SLC - 689	497	0,06%	1
18	Trò chơi vòng xoay 360	77	0,01%	1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	Số lượng
19	Nhà vệ sinh công cộng	89	0,01%	1
20	Trạm điện	262	0,03%	4
21	Mái che	246	0,03%	2
II	Đất công viên cây xanh	232.695	28,79%	
III	Đất bãi xe	64.953	8,04%	5
IV	Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải	2.225	0,28%	1
V	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,93%	1
VI	Mặt nước	213.940	26,47%	
	Mặt nước	197.532	24,44%	
	Đất mặt nước tạo cảnh quan	16.408	2,03%	
VII	Đập ngăn nước	987	0,12%	2
VIII	Đất giao thông, quảng trường	189.878	23,49%	
	Tổng cộng	808.301	100,0%	

CHI TIẾT 3.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG SỐ CHUNG KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

1. Tỷ lệ chiết khấu

- Tương tự Chi tiết 2.2, tỷ lệ chiết khấu được xác định bằng 11,04%.

2. Chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

- Căn cứ theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.”

3. Tốc độ tăng giá

- Tương tự Chi tiết 2.2, tốc độ tăng giá hoạt động trông giữ xe được xác định bằng 2,83%.

- Tương tự Chi tiết 2.2, tốc độ tăng giá hoạt động cho thuê mặt bằng được xác định bằng 8,56%.

CHI TIẾT 3.3: XÁC ĐỊNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

“Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng.”

- Dự án bắt đầu từ năm 2013, tuy nhiên tại thời điểm định giá đất tháng 7/2017, dự án chưa hoàn thiện. Do đó, đơn vị tư vấn giá định dự án sẽ bắt đầu xây dựng mới tại thời điểm năm 2017 với thời hạn còn lại của dự án là: 50 năm – (2017 – 2013) = 46 năm.

- Căn cứ theo quy hoạch của dự án tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017, đơn vị tư vấn xác định doanh thu phát triển của dự án bao gồm:

1. Về các loại doanh thu theo quy hoạch:

- Theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam dài Tường niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam dài Tường niệm), doanh thu từ dự án được xác định đến từ hoạt động kinh doanh khu công viên, vui chơi giải trí. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn đề xuất tính doanh thu theo phương án cho thuê mặt bằng (không tính doanh thu, chi phí theo quy hoạch là khu công viên, vui chơi giải trí...). Lý do như sau:

1. Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, quy định:

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

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;”

+ Thời điểm định giá đất là thời điểm tháng 7/2017, nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được hạn hẹp, cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, lượng khách. Tuy nhiên, số liệu này được xác định dựa trên Báo cáo dự án đầu tư và do Công ty TNHH Công viên Châu Á cung cấp nên không có tính chính xác cao. Ngoài ra, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty TNHH Công viên Châu Á, kết quả hoạt động kinh doanh của dịch vụ vui chơi, công viên < 0.
- Đối với Nhà biểu diễn đa năng, đơn vị tư vấn không thu thập được giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy, lượng khách, ...
- Kết quả khảo sát thông tin tại thời điểm định giá đất, đơn vị tư vấn không thu thập được giá chuyên nhượng của các khu đất tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được giá thuê mặt bằng của 1 số tòa nhà trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
- Ngoài ra, xét theo thứ tự ưu tiên lựa chọn thì xác định doanh thu theo giá cho thuê mặt bằng được ưu tiên trước giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

-> Từ các lý do nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất doanh thu phát triển dự án bao gồm:

- + Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng (Đối với phần diện tích xây dựng công trình và Nhà biểu diễn đa năng)
- + Doanh thu hoạt động trông giữ xe (Đối với phần diện tích làm bãi đỗ xe bao gồm cả bãi đỗ xe của Nhà biểu diễn đa năng)

2. Về thời điểm phát sinh doanh thu:

- Tương tự Mục 2, Chi tiết 2.3 (Trang 41, 42 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này), căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐTTh ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư, đơn vị tư vấn xác định thời điểm phát sinh doanh thu là từ năm thứ 03 của dự án.

3. Bảng tổng hợp doanh thu phát triển:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng doanh thu phát triển quy về thời điểm định giá đất	đồng	5.238.242.342.129
	<i>Doanh thu bãi đỗ xe</i>	<i>đồng</i>	<i>361.240.969.688</i>
	<i>Doanh thu cho thuê mặt bằng</i>	<i>đồng</i>	<i>4.877.001.372.441</i>

CHI TIẾT 3.3.1: XÁC ĐỊNH DOANH THU HOẠT ĐỘNG TRÔNG GIỮ XE

I. Các thông số để tính toán doanh thu

1. Số chỗ đỗ xe

- Căn cứ theo bản vẽ Tổng mặt bằng kèm theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2013, dự án có 03 bãi đỗ xe, cụ thể như sau:

+ Bãi đỗ xe ô tô:

• Diện tích: 4.002 m².

• Số lượng xe: 210 xe.

+ Bãi đỗ xe ô tô:

• Diện tích: 23.237 m².

• Số lượng xe: 980 xe.

+ Bãi đỗ xe ô tô:

• Diện tích: 20.594 m².

• Số lượng xe: 758 xe.

+ Bãi đỗ xe máy:

• Diện tích: 14.096 m².

• Số lượng xe: 2.650 xe.

+ Bãi xe đề xuất hoán đổi:

• Diện tích: 3.024 m².

- Căn cứ theo Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng, diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố là 10.702,6 m². Đơn vị tư vấn đề xuất quy đổi phần diện tích này làm bãi đỗ xe.

- Căn cứ theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô con: 25 m²/chỗ đỗ xe.

-> Quy đổi diện tích bãi đỗ xe máy, bãi xe đề xuất hoán đổi và diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố: (14.096 m² + 3.024 m² + 10.702,6 m²) / 25 m² = 1.112,90 ~ Tương đương 1.112 chỗ đỗ xe.

- Do đó, số chỗ đỗ xe được xác định là: 210 + 980 + 758 + 1.112 = 3.060 chỗ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

2. Giá dịch vụ trông giữ xe ô tô

- Căn cứ theo Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 04/8/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá trông giữ xe ô tô từ 16 chỗ trở xuống, ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống tại Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khu vực cụ thể như sau:

Điểm giữ xe	Đơn vị tính	Ô tô từ 16 chỗ trở xuống; ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống
4. Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khu vực khác		
- Gửi ban ngày	Đồng/chiếc/lượt	20.000
- Gửi ban đêm	Đồng/chiếc/lượt	25.000
- Gửi cả ngày, đêm	Đồng/chiếc/lượt	45.000

- Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng giá gửi cả ngày đêm là 45.000 đồng/chiếc/lượt để tính toán. Giá trông giữ xe chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $45.000 / 1,1 = 40.909$ đồng/chiếc/lượt.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“ Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tăng hàm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt):

Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

II. Xác định doanh thu

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
1	-	40.909	-	-	-	0,90	-
2	-	42.069	-	-	-	0,81	-
3	3.060	43.261	365	50%	24.159.319.263	0,73	17.643.765.271

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
4	3.060	44.488	365	55%	27.328.617.535	0,66	17.973.242.497
5	3.060	45.749	365	60%	30.658.189.773	0,59	18.157.559.340
6	3.060	47.046	365	65%	34.154.576.053	0,53	18.216.379.098
7	3.060	48.380	365	70%	37.824.558.448	0,48	18.167.250.999
8	3.060	49.751	365	75%	41.675.169.499	0,43	18.025.815.316
9	3.060	51.161	365	80%	45.713.700.960	0,39	17.805.989.713
10	3.060	52.612	365	85%	49.947.712.848	0,35	17.520.138.467
11	3.060	54.103	365	90%	54.385.042.788	0,32	17.179.226.088
12	3.060	55.637	365	90%	55.926.772.749	0,28	15.909.116.885
13	3.060	57.214	365	90%	57.512.208.315	0,26	14.732.910.479
14	3.060	58.836	365	90%	59.142.588.473	0,23	13.643.664.369
15	3.060	60.504	365	90%	60.819.187.331	0,21	12.634.949.332
16	3.060	62.219	365	90%	62.543.315.114	0,19	11.700.811.476
17	3.060	63.983	365	90%	64.316.319.194	0,17	10.835.737.097
18	3.060	65.797	365	90%	66.139.585.136	0,15	10.034.620.135
19	3.060	67.662	365	90%	68.014.537.783	0,14	9.292.732.036
20	3.060	69.580	365	90%	69.942.642.374	0,12	8.605.693.841
21	3.060	71.553	365	90%	71.925.405.680	0,11	7.969.450.340
22	3.060	73.581	365	90%	73.964.377.191	0,10	7.380.246.137
23	3.060	75.667	365	90%	76.061.150.320	0,09	6.834.603.481
24	3.060	77.812	365	90%	78.217.363.651	0,08	6.329.301.744
25	3.060	80.018	365	90%	80.434.702.220	0,07	5.861.358.407
26	3.060	82.286	365	90%	82.714.898.832	0,07	5.428.011.455

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/chiếc/lượt)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
27	3.060	84.619	365	90%	85.059.735.411	0,06	5.026.703.080
28	3.060	87.018	365	90%	87.471.044.400	0,05	4.655.064.578
29	3.060	89.484	365	90%	89.950.710.185	0,05	4.310.902.372
30	3.060	92.021	365	90%	92.500.670.574	0,04	3.992.185.059
31	3.060	94.630	365	90%	95.122.918.307	0,04	3.697.031.426
32	3.060	97.313	365	90%	97.819.502.617	0,04	3.423.699.344
33	3.060	100.071	365	90%	100.592.530.828	0,03	3.170.575.482
34	3.060	102.908	365	90%	103.444.170.004	0,03	2.936.165.790
35	3.060	105.825	365	90%	106.376.648.641	0,03	2.719.086.675
36	3.060	108.825	365	90%	109.392.258.409	0,02	2.518.056.839
37	3.060	111.910	365	90%	112.493.355.946	0,02	2.331.889.712
38	3.060	115.083	365	90%	115.682.364.694	0,02	2.159.486.452
39	3.060	118.345	365	90%	118.961.776.798	0,02	1.999.829.457
40	3.060	121.700	365	90%	122.334.155.048	0,02	1.851.976.359
41	3.060	125.150	365	90%	125.802.134.889	0,01	1.715.054.462
42	3.060	128.698	365	90%	129.368.426.474	0,01	1.588.255.592
43	3.060	132.346	365	90%	133.035.816.786	0,01	1.470.831.324
44	3.060	136.098	365	90%	136.807.171.813	0,01	1.362.088.568
45	3.060	139.956	365	90%	140.685.438.792	0,01	1.261.385.473
46	3.060	143.924	365	90%	144.673.648.507	0,01	1.168.127.646
Tổng							361.240.969.688

CHI TIẾT 3.3.2: XÁC ĐỊNH DOANH THU CHO THUÊ MẶT BẰNG

I. Các thông số để tính toán doanh thu

1. Diện tích kinh doanh

- Căn cứ theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng, Văn bản số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 và Văn bản số 4992/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, chỉ tiêu quy hoạch giá định của các công trình xây dựng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng (m)		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	52.917,62	50.915,04	113.346,90					94,98	0,91	2,03
1	Nhà nghỉ chân (41)	245,84	245,84	245,84	7,00	1	1	1	92,42	0,92	0,92
2	Nhà ga xe điện (01)	495,95	495,95	495,95	6,75	1	1	1	41,09	0,41	0,41
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	3.727,00	3.727,00	11.181,00	20,65	1	3	1	98,73	0,99	2,96
4	Công chào, nhà đón tiếp (03)	1.288,97	1.288,97	1.288,97	13,22	1	1	1	82,00	0,82	0,01
5	Công chào - nhà ga Monorail (04)	2.000,00	2.000,00	6.000,00	28,00	1	3	1	47,09	0,47	1,41
6	Tháp đồng hồ (05)	550,00	550,00	1.042,00	29,00	1	3	1	100,00	1,00	1,89
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	264,20	264,20	264,20	12,50	1	1	1	96,07	0,96	0,96
8	Phòng vé (08)	274,17	274,17	274,17	13,00	1	1	1	99,70	1,00	1,00
9	Thuyền rồng (11)	320,00	320,00	320,00	8,80	1	1	1	100,00	1,00	1,00
10	Chòi vọng cảnh (09)	150,00	150,00	150,00	9,80	1	1	1	48,39	0,48	0,48

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)		Chiều cao xây dựng (m)		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
11	Công vào khu trò chơi (10)	213,00	213,00	213,00	9,60	9,60	1	1	20,86	0,21	0,21
12	Sân khấu nhạc nước (46)	508,00	508,00	508,00	0,60	0,60	1	1	91,37	0,91	0,91
13	Khán đài nổi (45)	415,50	415,50	415,50	12,00	12,00	1	1	101,84	1,02	1,02
14	Khu trò chơi										
	- Tàu lượn trẻ em (12)	365,00	365,00	365,00	11,00	11,00	1	1	92,88	0,93	0,93
	- Trò chơi âm nhạc (20)	330,00	330,00	330,00	7,00	7,00	1	1	75,00	0,75	0,75
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	607,70	607,70	745,83	12,70	12,70	1	1	99,95	1,00	1,23
	- Tàu lượn trên cao (26)	501,90	501,90	501,90	9,10	9,10	1	1	99,98	1,00	1,00
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.882,00	3.882,00	3.882,00	18,43	18,43	1	1	97,22	0,97	0,97
	- Sân khấu âm nhạc (29)	1.456,00	1.456,00	1.456,00	19,30	19,30	1	1	147,07	1,47	1,47
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	723,90	723,90	723,90	10,00	10,00	1	1	99,99	1,00	1,00
	- Trò chơi may mắn (32)	153,00	153,00	153,00	3,00	3,00	1	1	57,95	0,58	0,58
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	2.685,00	2.358,00	8.055,00			1	3	84,67	0,74	2,54
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.163,00	885,00	2.326,00	12,00	12,00	1	2	99,91	0,76	2,00
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	2.412,00	2.412,00	2.412,00	15,00	15,00	1	1	127,48	1,27	1,27
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.373,00	4.373,00	5.754,00	13,20	13,20	1	2	102,08	1,02	1,34
	- Quầy bán lẻ (37)	613,00	613,00	957,00	12,50	12,50	1	2	457,46	4,57	7,14
	- Tàu lửa (13)	46,80	46,80	46,80	14,00	14,00	1	1	130,00	1,30	1,30
	- Xe ô tô điện (15)	47,00	47,00	47,00	5,65	5,65	1	1	62,67	0,63	0,63
	- Đu xoay (16)	454,00	454,00	454,00	5,18	5,18	1	1	100,00	1,00	1,00
	- Trò chơi thú nhún (17)	72,00	72,00	72,00	4,15	4,15	1	1	96,00	0,96	0,96

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng (m)		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
	- Vòng quay xe tải (18)	75,00	75,00	75,00	4,10	4,10	1	1	75,76	0,76	0,76
	- Phi thuyền (19)	54,90	54,90	54,90	19,30	19,30	1	1	103,58	1,04	1,04
	- Điều bay (31)	30,00	30,00	30,00	2,75	2,75	1	1	81,08	0,81	0,81
	- Vòng xoay nhỏ (22)	70,50	70,50	70,50	4,20	4,20	1	1	103,68	1,04	1,04
	- Vòng xoay (23)	93,40	93,40	93,40	4,20	4,20	1	1	135,36	1,35	1,35
	- Xe lác (27)	233,65	233,65	467,30	7,50	7,50	1	2	112,87	1,13	2,26
	- Leo dây mạo hiểm (24)	142,50	142,50	142,50	4,75	4,75	1	1	475,00	4,75	4,75
	- Sân khấu ngoài trời (38)	603,80	603,80	852,30	13,10	13,10	1	1	394,64	3,95	5,57
	- Chiếc áo xoay vòng (48)	82,36	82,36	82,36	3,60	3,60	1	1	158,38	1,58	1,58
	- Quay vé										
15	Khu công viên văn hoá										
15.1	- Khu Việt Nam	4.122,00	4.122,00	12.366,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.2	- Khu Hàn Quốc	1.600,00	1.600,00	4.800,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.3	- Khu Nhật Bản	568,00	568,00	1.704,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.4	- Khu Trung Quốc	1.350,00	1.350,00	4.050,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.5	- Khu Indonesia	1.882,00	1.882,00	5.646,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.6	- Khu Thái Lan	1.663,00	1.663,00	4.989,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.7	- Khu Campuchia	2.004,00	2.004,00	6.012,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.8	- Khu Ấn Độ	1.992,00	1.992,00	5.976,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.9	- Khu Nepal	2.376,00	2.376,00	7.128,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
15.10	- Khu Singapore	1.788,00	1.788,00	5.364,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00
16	Nhà bảo trì (42)	451,00	451,00	1.353,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng (m)		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	545,01	-	558,01		17,00	1	2	109,66	1,10	1,12
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	421,60	-	421,60		31,66	1	1	547,53	5,48	5,48
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	50,88	-	50,88		5,00	1	1	57,16	0,57	0,57
20	Trạm điện (52)	218,10	-	218,10		7,00	1	1	83,24	0,83	0,83
21	Mái che (53)	162,00	-	162,00		7,70	1	1	65,85	0,66	0,66

- Ngoài ra, theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án còn khu Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (Hiện trạng), diện tích 47.907 m². Căn cứ theo Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007, tổng diện tích sàn sử dụng Nhà biểu diễn đa năng là 9.807,7 m² và chiều cao là 02 tầng. Trong đó, diện tích đất xây dựng công trình là 6.128,7 m². Do đó, đơn vị tư vấn xác định diện tích sàn sử dụng tầng 1 là 6.128,7 m² và diện tích sàn sử dụng tầng 2 là: 9.807,7 m² – 6.128,7 m² = 3.679 m².

- **Tổng diện tích sàn xây dựng là: 113.346,9 m² + 9.807,7 m² = 123.154,6 m².**

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng

- a) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:
- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”
- Đối với công trình Nhà điều hành + kỹ thuật và Khu vui chơi trong nhà có hệ số sử dụng đất lần lượt là 2,96 lần và 3 lần, đơn vị tư vấn xác định công trình có chiều cao 3 tầng, diện tích kinh doanh các tầng là như nhau.
- **Tổng diện tích kinh doanh = Tổng diện tích sàn xây dựng * 75% = 123.154,6 m² * 75% = 92.365,95 m².**
- Trong đó: Diện tích kinh doanh tầng 1 là: 44.574,72 m². Diện tích kinh doanh các tầng còn lại là: 47.791,24 m².

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

2. Giá cho thuê mặt bằng

- Tương tự Chi tiết 2.3.2, cụ thể như sau:
- + Giá cho thuê tầng 1 là: 237.404 đồng/m²/tháng
- + Giá cho thuê các tầng còn lại là: 365.237 đồng/m²/tháng.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:
“2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:
Đối với địa bàn các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

- Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy của nhà hàng tương đương với tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ là: “Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án”.

II. Xác định doanh thu

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m ²)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m ² /tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m ²)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m ² /tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
1	44.575	365.237	47.791	237.404	-	-	-	0,90	-
2	44.575	396.491	47.791	240.998	-	-	-	0,81	-
3	44.575	430.421	47.791	244.646	12	50%	185.267.046.054	0,73	135.302.167.975
4	44.575	467.254	47.791	248.350	12	55%	215.797.986.211	0,66	141.924.103.239
5	44.575	507.239	47.791	252.110	12	60%	249.542.387.046	0,59	147.793.484.678
6	44.575	550.645	47.791	255.927	12	65%	286.852.061.762	0,53	152.992.849.159

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
7	44.575	597.766	47.791	259.801	12	70%	328.116.423.393	0,48	157.595.320.747
8	44.575	648.919	47.791	263.735	12	75%	373.766.365.672	0,43	161.665.652.714
9	44.575	704.450	47.791	267.727	12	80%	424.278.533.209	0,39	165.261.158.885
10	44.575	764.733	47.791	271.781	12	85%	480.180.019.206	0,35	168.432.545.669
11	44.575	830.174	47.791	275.895	12	90%	542.053.532.624	0,32	171.224.655.002
12	44.575	901.215	47.791	280.072	12	90%	578.409.234.401	0,28	164.536.225.944
13	44.575	978.336	47.791	284.312	12	90%	617.724.195.819	0,26	158.242.493.972
14	44.575	1.062.056	47.791	288.616	12	90%	660.249.354.091	0,23	152.313.600.394
15	44.575	1.152.941	47.791	292.986	12	90%	706.257.085.360	0,21	146.722.159.246
16	44.575	1.251.603	47.791	297.421	12	90%	756.043.038.794	0,19	141.443.047.082
17	44.575	1.358.708	47.791	301.924	12	90%	809.928.127.616	0,17	136.453.210.755
18	44.575	1.474.978	47.791	306.495	12	90%	868.260.690.515	0,15	131.731.491.654
19	44.575	1.601.198	47.791	311.135	12	90%	931.418.838.000	0,14	127.258.464.980
20	44.575	1.738.219	47.791	315.846	12	90%	999.812.999.544	0,12	123.016.292.782
21	44.575	1.886.966	47.791	320.627	12	90%	1.073.888.688.679	0,11	118.988.589.557
22	44.575	2.048.441	47.791	325.481	12	90%	1.154.129.504.711	0,10	115.160.299.348
23	44.575	2.223.735	47.791	330.409	12	90%	1.241.060.391.287	0,09	111.517.583.354
24	44.575	2.414.029	47.791	335.411	12	90%	1.335.251.173.813	0,08	108.047.717.145
25	44.575	2.620.607	47.791	340.489	12	90%	1.437.320.399.565	0,07	104.738.996.657
26	44.575	2.844.864	47.791	345.644	12	90%	1.547.939.506.407	0,07	101.580.652.230
27	44.575	3.088.310	47.791	350.877	12	90%	1.667.837.348.240	0,06	98.562.769.975
28	44.575	3.352.590	47.791	356.189	12	90%	1.797.805.107.697	0,05	95.676.219.863
29	44.575	3.639.485	47.791	361.581	12	90%	1.938.701.629.228	0,05	92.912.589.950

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
30	44.575	3.950.931	47.791	367.055	12	90%	2.091.459.208.555	0,04	90.264.126.209
31	44.575	4.289.028	47.791	372.612	12	90%	2.257.089.877.537	0,04	87.723.677.503
32	44.575	4.656.058	47.791	378.253	12	90%	2.436.692.226.853	0,04	85.284.645.238
33	44.575	5.054.496	47.791	383.980	12	90%	2.631.458.812.519	0,03	82.940.937.312
34	44.575	5.487.030	47.791	389.793	12	90%	2.842.684.196.197	0,03	80.686.925.986
35	44.575	5.956.578	47.791	395.694	12	90%	3.071.773.673.543	0,03	78.517.409.336
36	44.575	6.466.307	47.791	401.685	12	90%	3.320.252.749.457	0,02	76.427.575.991
37	44.575	7.019.656	47.791	407.766	12	90%	3.589.777.424.167	0,02	74.412.972.861
38	44.575	7.620.357	47.791	413.939	12	90%	3.882.145.359.515	0,02	72.469.475.615
39	44.575	8.272.462	47.791	420.206	12	90%	4.199.308.000.791	0,02	70.593.261.660
40	44.575	8.980.371	47.791	426.567	12	90%	4.543.383.735.855	0,02	68.780.785.410
41	44.575	9.748.859	47.791	433.025	12	90%	4.916.672.180.341	0,01	67.028.755.661
42	44.575	10.583.109	47.791	439.581	12	90%	5.321.669.685.285	0,01	65.334.114.873
43	44.575	11.488.749	47.791	446.236	12	90%	5.761.086.171.801	0,01	63.694.020.209
44	44.575	12.471.889	47.791	452.992	12	90%	6.237.863.406.348	0,01	62.105.826.173
45	44.575	13.539.160	47.791	459.850	12	90%	6.755.194.839.886	0,01	60.567.068.725
46	44.575	14.697.762	47.791	466.811	12	90%	7.316.547.144.727	0,01	59.075.450.722
Tổng									4.877.001.372.441

CHI TIẾT 3.4: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí phát triển được xác định như sau:

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

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.”

- Đơn vị tư vấn xác định chi phí phát triển của dự án như sau:

Chi phí phát triển	=	Chi phí đầu tư xây dựng	+	Chi phí hoạt động + trông giữ xe	+	Chi phí hoạt động + cho thuê mặt bằng	+	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	+	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh
	=	1.054.306.588.280	+	36.124.096.969	+	487.700.137.244	+	52.382.423.421	+	244.576.986.887 + (15% * V ₂)
	=	1.875.090.232.802	+	(15% * V ₂)						

CHI TIẾT 2.4.1: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Căn cứ theo Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

"b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định 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 định giá đất tháng 7/2017, dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) không có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng, không có Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập.

- Tuy nhiên, Chủ đầu tư dự án có cung cấp Báo cáo thẩm tra số 89/TVCNHT ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng – Viện Khoa học công nghiệp xây dựng. Qua kiểm tra, rà soát Báo cáo thẩm tra nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy Dự toán xây dựng theo Báo cáo thẩm tra có một số hạng mục không dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và Báo cáo thẩm tra xác định dự toán đối với các công trình xây dựng là khu công viên giải trí, không phù hợp với doanh thu phát triển đang được xác định từ việc cho thuê văn phòng.

- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định chi phí đầu tư xây dựng theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố. Cụ thể như sau:

+ Suất vốn đầu tư được xác định theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016.

+ Hạ tầng kỹ thuật được tính cho cả dự án với diện tích 610.769,0 m². Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật được áp dụng theo Bảng 51. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 50 đến 100 ha: 6.630.000.000 đồng/ha ~ 663.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 663.000 đồng/m² / 1,1 = 602.727 đồng/m².

+ Diện tích sản xây dựng các công trình còn lại đã được xác định tại Chi tiết 2.3.4. Đối với các công trình còn lại, doanh thu được xác

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

định từ việc cho thuê văn phòng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư được áp dụng theo Bảng 23. Suất vốn đầu tư xây dựng từ sở cơ quan, văn phòng làm việc: Số tầng ≤ 5: 7.560.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 7.560.000 đồng/m² / 1,1 = 6.872.727 đồng/m².

+ K_{ig} được xác định căn cứ theo Chi số giá xây dựng được ban hành tại Quyết định số 3048/QĐ-SXD ngày 10/4/2018 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Quý II/2017 so với năm 2016
I	Công trình xây dựng dân dụng	
1	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	101,37%
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	101,60%
1	Công trình mạng cấp nước	100,67%
2	Công trình mạng thoát nước	102,53%

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng chưa quy về thời điểm định giá đất

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Suất vốn đầu tư	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền (đồng)
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH					
1	Nhà nghỉ chân (41)	245,84	245,84	6.872.727	1,014	1.712.738.673
2	Nhà ga xe điện (01)	495,95	495,95	6.872.727	1,014	3.455.225.939
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	3.727,00	11.181,00	6.872.727	1,014	77.896.725.938
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.288,97	1.288,97	6.872.727	1,014	8.980.104.001
5	Cổng chào - nhà ga Monorail (04)	2.000,00	6.000,00	6.872.727	1,014	41.801.301.818
6	Tháp đồng hồ (05)	550,00	1.042,00	6.872.727	1,014	7.259.492.749
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	264,20	264,20	6.872.727	1,014	1.840.650.657
8	Phòng vé (08)	274,17	274,17	6.872.727	1,014	1.910.110.487

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)	Suất vốn đầu tư	Chi số giá xây dựng	Thành tiền (đồng)
9	Thuyền rồng (11)	320,00	320,00	6.872.727	1,014	2.229.402.764
10	Chòi vọng cảnh (09)	150,00	150,00	6.872.727	1,014	1.045.032.545
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	213,00	213,00	6.872.727	1,014	1.483.946.215
12	Sân khấu nhạc nước (46)	508,00	508,00	6.872.727	1,014	3.539.176.887
13	Khán đài nổi (45)	415,50	415,50	6.872.727	1,014	2.894.740.151
14	Khu trò chơi					
	- Tàu lượn trẻ em (12)	365,00	365,00	6.872.727	1,014	2.542.912.527
	- Trò chơi âm nhạc (20)	330,00	330,00	6.872.727	1,014	2.299.071.600
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	607,70	745,83	6.872.727	1,014	5.196.110.823
	- Tàu lượn trên cao (26)	501,90	501,90	6.872.727	1,014	3.496.678.897
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.882,00	3.882,00	6.872.727	1,014	27.045.442.276
	- Sân khấu âm nhạc (29)	1.456,00	1.456,00	6.872.727	1,014	10.143.782.575
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	723,90	723,90	6.872.727	1,014	5.043.327.064
	- Trò chơi may mắn (32)	153,00	153,00	6.872.727	1,014	1.065.933.196
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	2.685,00	8.055,00	6.872.727	1,014	56.118.247.691
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.163,00	2.326,00	6.872.727	1,014	16.204.971.338
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	2.412,00	2.412,00	6.872.727	1,014	16.804.123.331
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.373,00	5.754,00	6.872.727	1,014	40.087.448.444
	- Quầy bán lẻ (37)	613,00	957,00	6.872.727	1,014	6.667.307.640
	- Tàu lửa (13)	46,80	46,80	6.872.727	1,014	326.050.154
	- Xe ô tô điện (15)	47,00	47,00	6.872.727	1,014	327.443.531
	- Đu xoay (16)	454,00	454,00	6.872.727	1,014	3.162.965.171

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)	Suất vốn đầu tư	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền (đồng)
	- Trò chơi thú nhún (17)	72,00	72,00	6.872.727	1,014	501.615.622
	- Vòng quay xe tải (18)	75,00	75,00	6.872.727	1,014	522.516.273
	- Phi thuyền (19)	54,90	54,90	6.872.727	1,014	382.481.912
	- Điều bay (31)	30,00	30,00	6.872.727	1,014	209.006.509
	- Vòng xoay nhỏ (22)	70,50	70,50	6.872.727	1,014	491.165.296
	- Vòng xoay (23)	93,40	93,40	6.872.727	1,014	650.706.932
	- Xe lắc (27)	233,65	467,30	6.872.727	1,014	3.255.610.790
	- Leo dây mạo hiểm (24)	142,50	142,50	6.872.727	1,014	992.780.918
	- Sân khấu ngoài trời (38)	603,80	852,30	6.872.727	1,014	5.937.874.923
	- Chiếc âm xoay vòng (48)	82,36	82,36	6.872.727	1,014	573.792.536
	- Quầy vé					
15	Khu công viên văn hoá					
15.1	- Khu Việt Nam	4.122,00	12.366,00	6.872.727	1,014	86.152.483.047
15.2	- Khu Hàn Quốc	1.600,00	4.800,00	6.872.727	1,014	33.441.041.455
15.3	- Khu Nhật Bản	568,00	1.704,00	6.872.727	1,014	11.871.569.716
15.4	- Khu Trung Quốc	1.350,00	4.050,00	6.872.727	1,014	28.215.878.727
15.5	- Khu Indonesia	1.882,00	5.646,00	6.872.727	1,014	39.335.025.011
15.6	- Khu Thái Lan	1.663,00	4.989,00	6.872.727	1,014	34.757.782.462
15.7	- Khu Campuchia	2.004,00	6.012,00	6.872.727	1,014	41.884.904.422
15.8	- Khu Ấn Độ	1.992,00	5.976,00	6.872.727	1,014	41.634.096.611
15.9	- Khu Nepal	2.376,00	7.128,00	6.872.727	1,014	49.659.946.560
15.10	- Khu Singapore	1.788,00	5.364,00	6.872.727	1,014	37.370.363.825

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)	Suất vốn đầu tư	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền (đồng)
16	Nhà bảo trì (42)	451,00	1.353,00	6.872.727	1,014	9.426.193.560
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	545,01	558,01	6.872.727	1,014	3.887.590.738
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	421,60	421,60	6.872.727	1,014	2.937.238.141
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	50,88	50,88	6.872.727	1,014	354.440.205
20	Trạm điện (52)	218,10	218,10	6.872.727	1,014	1.519.477.321
21	Mái che (53)	162,00	162,00	6.872.727	1,014	1.128.635.149
II	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố	6.128,7	9.807,7	6.872.727	1,014	68.329.104.640
III	Hạ tầng kỹ thuật	610.779,00		6.027.272.727	1,016	374.017.167.775
	Tổng cộng					1.232.020.956.158

- Thời gian xây dựng dự án: Tương tự Mục 2, Chi tiết 2.3 (Trang 41, 42 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này), căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư, đơn vị tư vấn xác định thời gian xây dựng là 02 năm.

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá đất

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG	Năm dự án	
		I	2
1	Chi phí đầu tư xây dựng	616.010.478.079	616.010.478.079
2	Hệ số chiết khấu	0,90	0,81
3	Tổng chi phí xây dựng quy về thời điểm định giá đất	554.741.034.649	499.565.553.631
	TỔNG		
		1.232.020.956.158	
		1.054.306.588.280	

CHI TIẾT 2.4.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHI PHÍ KHÁC

1. Chi phí hoạt động trông giữ xe

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động trông giữ xe là: 361.240.969.688 đồng

- Chi phí hoạt động trông giữ xe là: $361.240.969.688 \text{ đồng} * 10\% = 36.124.096.969 \text{ đồng}$

2. Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng là: 4.877.001.372.441 đồng

- Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng là: $4.877.001.372.441 \text{ đồng} * 10\% = 487.700.137.244 \text{ đồng}$

3. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.”

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của khách sạn và nhà hàng đã được tính trong tổng chi phí kinh doanh. Đơn vị tư vấn tính chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng của hoạt động trông giữ xe và cho thuê mặt bằng, cụ thể như sau:

+ Doanh thu trước thuế = Doanh thu hoạt động trông giữ + Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

= 361.240.969.688 đồng + 4.877.001.372.441 đồng = 5.238.242.342.129 đồng

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 5.238.242.342.129 * 1% = **52.382.423.421 đồng**

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

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.”

Tổng chi phí đầu tư xây dựng	=	Chi phí đầu tư xây dựng	+	Chi phí hoạt động trông giữ xe	+	Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng	+	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng
và chi phí kinh doanh	=	1.054.306.588.280	+	36.124.096.969	+	487.700.137.244	+	52.382.423.421
	=	1.630.513.245.915						

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	=	(Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh) * 15%
	=	(1.630.513.245.915 + V ₂) * 15%
	=	244.576.986.887 + (V ₂ * 15%)

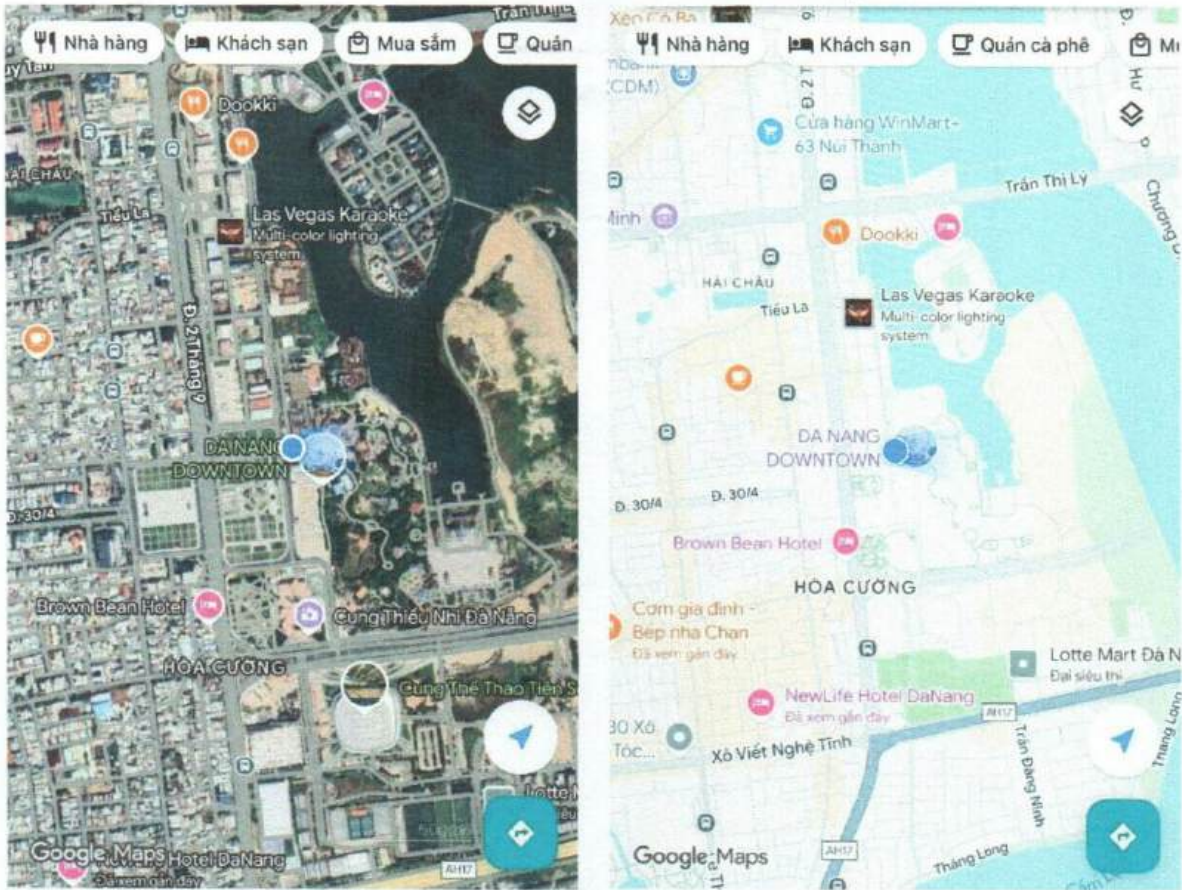
+ Trong đó: V₂ là giá trị của khu đất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

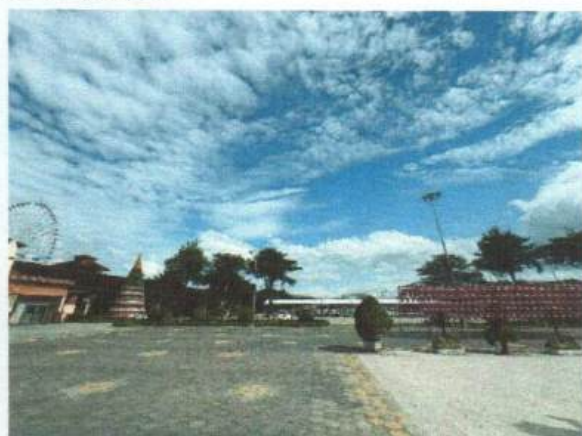
Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ



Vị trí khu đất cần định giá



Hình ảnh hiện trạng

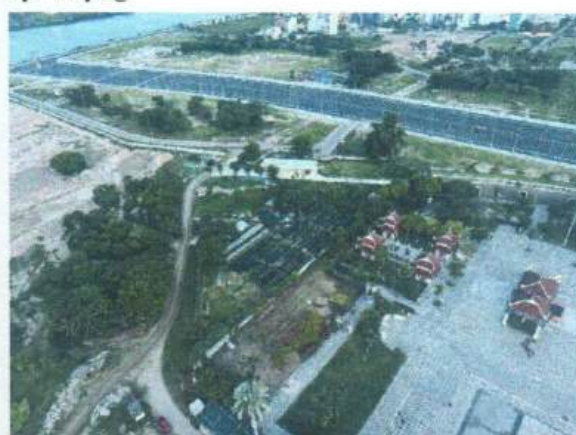
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

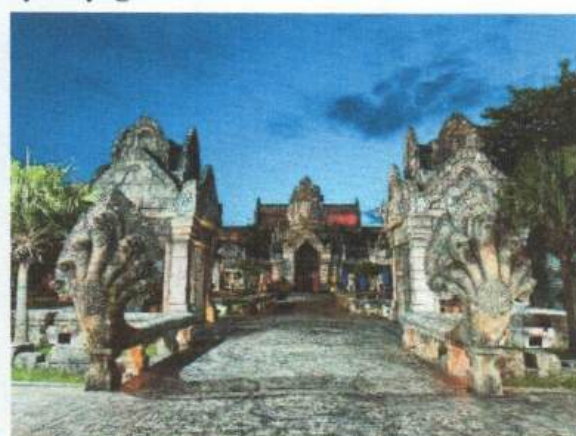
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT



Hình ảnh hiện trạng



Hình ảnh hiện trạng



Hình ảnh hiện trạng

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ

Số: 321021000078

Chứng nhận lần đầu: ngày 12 tháng 6 năm 2013

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005; Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Luật Du lịch số 44/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2006; Nghị định số 92/2007/NĐ-CP ngày 01 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Du lịch;

Căn cứ Nghị định số 103/2009/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ ban hành quy chế hoạt động văn hóa và kinh doanh dịch vụ văn hóa cộng đồng;

Theo Bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Công viên Châu Á nộp ngày 23 tháng 4 năm 2013 và bổ sung ngày 05 tháng 6 năm 2013,

ỦY BAN NHÂN DÂN

Chứng nhận: CÔNG TY TNHH CÔNG VIÊN CHÂU Á

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401524378 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 04 tháng 01 năm 2013, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 27 tháng 5 năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật:

Họ và tên: Nguyễn Xuân Trường

Giới tính: Nam

Sinh ngày: 10/06/1969

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 111280010

Ngày cấp: 16/10/2010

Nơi cấp: CA TP Hà Nội

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Xí nghiệp Thú y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Xí nghiệp Thú y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Thực hiện dự án đầu tư với nội dung sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ PHÍA ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỚNG NIỆM (ASIA PARK)

2. Mục tiêu và quy mô dự án:

- *Mục tiêu:* đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa, tổ chức nhiều loại hình và các dịch vụ văn hóa, thể thao, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí hấp dẫn, công nghệ cao nhằm thu hút khách du lịch trong và ngoài nước đến thư giãn, vui chơi, đồng thời kết hợp với việc cung cấp dịch vụ lưu trú, văn hóa ẩm thực, địa điểm tổ chức hội nghị, hội thảo và các tiện ích khác phù hợp với quy hoạch và yêu cầu phát triển đô thị của Thành phố Đà Nẵng.

- Quy mô:

+ Khu Công viên vui chơi giải trí: Bao gồm các trò chơi giải trí thám hiểm như: vòng quay không lồ, tàu lượn siêu tốc, nhà phao, phi thuyền, đu quay, thú nhún, lướt sóng siêu tốc, trò chơi carnival, máng trượt, đu quay, xe điện đung, tàu lượn siêu tốc, thám bay, đua xe, tàu hải tặc, con thuyền lốc xoáy, rạp phim 3D, ngôi nhà kinh dị, tháp rơi xoay tự do, khu công viên khủng long và công viên trẻ em, nhà ống, nhà thám hiểm..., các trò chơi giải trí công nghệ cao khác và các khu chơi game.

+ Khu Công viên văn hóa: Khu công viên văn hóa là quần thể bao gồm các công trình kiến trúc tiêu biểu thu nhỏ của 9 quốc gia Châu Á và mô phỏng các ngành nghề thủ công, trang trí, và các nhà hàng phục vụ các món ăn đặc trưng của văn hóa ẩm thực của từng quốc gia kết hợp với nhiều loại hình vui chơi giải trí như công viên, mê lộ tự nhiên, giải trí thám hiểm, và một số trò chơi.

+ Các khu ăn uống, văn hóa ẩm thực, khu hội nghị, dịch vụ lưu trú, khách sạn, các dịch vụ du lịch và các tiện ích công cộng khác.

3. Địa điểm thực hiện dự án: phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng,

- Phía Bắc giáp: khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý

- Phía Đông giáp: Sông Hàn

- Phía Nam giáp: trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành phố dự kiến, sân tập golf.

- Phía Tây giáp: Khu vui chơi kết hợp cung văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

- Diện tích đất dự án: 846.632 m².

4. Tổng vốn đầu tư: 4.391.017.991.000 đồng (bốn ngàn ba trăm chín mươi mốt tỷ, không trăm mười bảy triệu, chín trăm chín mươi mốt ngàn đồng chẵn), trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 885.170.659.000 đồng (tám trăm tám mươi lăm tỷ, một trăm bảy mươi triệu, sáu trăm năm mươi chín ngàn đồng chẵn), chiếm 20% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.

- Vốn vay: 3.085.847.333.000 đồng (ba ngàn không trăm tám mươi lăm tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng chẵn), chiếm 70% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án.

- Vốn thu từ hoạt động kinh doanh: 420.000.000.000 đồng (bốn trăm hai mươi tỷ đồng), chiếm 10% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013 (theo Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài Tượng Niệm).

6. Tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1: từ năm 2013 đến năm 2015, bao gồm các hạng mục:

+ Hạ tầng kỹ thuật (bãi xe, giao thông nội bộ Khu công viên vui chơi, giải trí, hệ thống cấp điện, cấp nước, PCCC, thoát nước...), cải tạo mặt nước.

+ Nhà hậu cần, cổng chào, khu lễ tân.

+ Cảnh quan Khu công viên vui chơi, giải trí.

+ Xây dựng và lắp đặt các thiết bị trò chơi, giải trí theo quy hoạch tại Khu công viên vui chơi, giải trí và hệ thống trang bị đồng bộ đi kèm (phần mềm + xe điện)

+ Xây dựng và lắp đặt thiết bị Vòng quay khổng lồ (Sun Wheel)

+ 02 khách sạn 5 tầng, khoảng 900 phòng.

+ 01 nhà hàng 02 tầng sức chứa 500 khách.

- Giai đoạn 2: từ năm 2015 đến năm 2017, bao gồm các hạng mục:

+ Hạ tầng Khu công viên văn hóa; Bến cầu tàu; Cảnh quan Khu công viên văn hóa.

+ Một số trò chơi.

+ Cải tạo Nhà biểu diễn đa năng.

+ 04 khách sạn 5 tầng, khoảng 2.610 phòng.

+ 02 nhà hàng 03 tầng có thể đón tiếp được khoảng 4.000 khách.



Điều 2. Các ưu đãi đầu tư và một số điều kiện ràng buộc đối với dự án:

1. Các ưu đãi đầu tư: dự án chỉ được hưởng các ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Một số điều kiện ràng buộc đối với dự án:

- Dự án cần thực hiện đúng các quy định tại Nghị định số 103/2009/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ ban hành quy chế hoạt động văn hóa và kinh doanh dịch vụ văn hóa cộng đồng;

- Dự án thực hiện đúng các quy định tại Luật Bảo vệ môi trường; phải áp dụng các biện pháp và phương án cụ thể đáp ứng các yêu cầu về phòng chống cháy nổ, an toàn lao động tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Giấy chứng nhận đầu tư được lập thành 02 (hai) bản gốc; 01 bản cấp cho Công ty TNHH Công viên Châu Á và 01 bản lưu tại UBND thành phố Đà Nẵng./.

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 9.4.2.6.Quyển 01.....

Ngày: 18-06-2015.....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Văn Hữu Chiến



CÔNG CHỨNG VIÊN
Đảng Duy Hùng

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

BIÊN BẢN BÀN GIAO MỐC
RANH GIỚI SỬ DỤNG ĐẤT
CÔNG TRÌNH: KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ PHÍA
ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỞNG NIỆM (ASIA PARK)

Căn cứ Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park),

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 23 tháng 4 năm 2013 tại thực địa đại diện các bên gồm có:

1. Đại diện UBND quận Hải Châu.
 - Ông : Lê Ngọc Cường Chức vụ : Phó trưởng phòng QLDT
 - Ông : Nguyễn Văn Tuấn Chức vụ : Chuyên viên
2. Đại diện Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.
 - Ông : Trần Đình Tấn Chức vụ : Chuyên viên
 - Ông : Chức vụ :
3. Đại diện Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng.
 - Ông : Chức vụ :
 - Ông : Chức vụ :
4. Đại diện UBND phường Hòa Cường Bắc.
 - Ông : Chức vụ :
 - Ông : Nguyễn Phúc Bảo Nam Chức vụ : CB.ĐC.XP
5. Đại diện Phòng Tài nguyên & Môi trường quận Hải Châu.
 - Ông : Nguyễn Quang Minh Chức vụ : Trưởng phòng
 - Ông : Chức vụ :
6. Đại diện Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng.
 - Ông : Trương Hữu Đức Chức vụ : Chuyên viên
 - Ông : Chức vụ :
7. Đại diện Trung tâm Đo đạc bản đồ Đà Nẵng.
 - Ông : Ngô Tấn Ninh Chức vụ : Tr. Trưởng
 - Ông : Phạm Thế Chức vụ : Chuyên viên
8. Đại diện đơn vị giao mốc: Viện Quy hoạch Xây dựng Đà Nẵng.
 - Ông : Lê Hữu Mỹ Thọ Chức vụ : CBKT
 - Ông : Chức vụ :
9. Đại diện đơn vị nhận mốc: Công ty TNHH Công viên Châu Á
 - Ông : Đặng Minh Tường Chức vụ : Chủ tịch HĐQT
 - Ông : Phan Duy Lộc Chức vụ : Chuyên viên



NỘI DUNG BÀN GIAO

1. Đại diện các bên cùng kiểm tra thực địa và cọc mốc như bản vẽ định vị kèm theo.

2. Đại diện các bên cùng nhau xác định các cọc mốc được định vị có ký hiệu:

- Các điểm ranh giới sử dụng đất bao gồm : R1, R2, R3, ..., R98, R99 và A1, ..., A7.

- Trong đó:

- + Điểm R17 cách R17A theo hướng R16-R17A một khoảng: 25.033m
- + Điểm R38 cách R39 theo hướng R38A-R39 một khoảng: 30.000m
- + Điểm R39 cách R38A theo hướng R38-R38A một khoảng: 6.029m
- + Điểm R37 cách R36 theo hướng R37A-R36 một khoảng: 30.152m
- + Điểm R36 cách R37A theo hướng R37-R37A một khoảng: 5.149m
- + Điểm R68 cách R68A theo hướng R68B-R68A một khoảng: 14.500m
- + Điểm A4 cách A5 theo hướng A4A-A5 một khoảng: 69.211m
- + Điểm R3 cách R3A theo hướng R2-R3A một khoảng: 10.092m
- + Điểm A2 cách A2A theo hướng A2B-A2A một khoảng: 32.431m

- Tổng cộng: 106 mốc (Một trăm lẻ sáu mốc)

Đã tiến hành bàn giao các cọc mốc ranh giới gồm 106 điểm như bản vẽ Sơ đồ định vị ranh giới quy hoạch (do Viện Quy hoạch Xây dựng Đà Nẵng lập) kèm theo biên bản này.

3. Đại diện các bên giao trách nhiệm cho Công ty TNHH Công viên Châu Á phối hợp với địa phương liên quan bảo quản các cọc mốc ranh giới đã định vị.

4. Các ý kiến khác:

Cuộc họp kết thúc lúc 15 giờ 30 phút cùng ngày, các thành viên thống nhất ký tên.

**UBND QUẬN HẢI CHÂU
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ**



**PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
LÊ NGỌC CƯƠNG**

SỞ TN & MT TP. ĐÀ NẴNG

SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG

UBND PHƯỜNG THUẬN PHƯỚC

PHÒNG TN&MT Q. HẢI CHÂU

Ngô Quang Minh

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐN

Lê Hữu Mỹ Thọ

CÔNG TY QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC ĐẤT ĐÀ NẴNG

[Handwritten signature]

Trưởng Học Đúc
TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ ĐÀ NẴNG

[Handwritten signature]
Ngô Văn Việt

CÔNG TY TNHH CÔNG VIÊN CHÂU Á



Chủ tịch HĐQT

[Handwritten signature]

Dặng Minh Cường



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

BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG
CÔNG TRÌNH: KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ PHÍA ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỞNG NIỆM (ASIA PARK)

Hôm nay, vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 10 tháng 5 năm 2013 tại thực địa đại diện các bên gồm có:

1. Đại diện UBND quận Hải Châu.

- Ông: **Lê Anh** Chức vụ: **Chủ tịch**
- Ông: **Nguyễn Hồ Hoàng Nam** Chức vụ: **Chuyên viên VP UBND**

2. Đại diện Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.

- Ông : *Trần Đình Hùng* Chức vụ : *Chuyên viên*
- Ông : Chức vụ :

3. Đại diện Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng.

- Ông : Chức vụ :
- Ông : Chức vụ :

4. Đại diện UBND phường Hòa Cường Bắc.

- Ông : Chức vụ :
- Ông : *Nguyễn Phúc Bảo Ngọc* Chức vụ : *CB.ĐC.XD*

5. Đại diện Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng.

- Ông : *Võ Thanh Nhân* Chức vụ : *Chuyên viên*
- Ông : Chức vụ :

6. Đại diện Ban Giải tỏa đền bù các dự án ĐT - XD số 1.

- Ông : Chức vụ :
- Ông : *Nguyễn Đình Quang* Chức vụ : *Chuyên viên*

7. Đại diện Công ty TNHH Công viên Châu Á

- Ông : *Phạm Văn Tuấn* Chức vụ :
- Ông : Chức vụ :

NỘI DUNG BÀN GIAO

Căn cứ Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park);

Thực hiện Công văn số 3332/UBND-QLĐBGT ngày 25/4/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chỉ đạo một số vấn đề liên quan đến dự án Khu Công viên văn hóa và Vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm,

1. Các bên thống nhất bàn giao phần diện tích đã có mặt bằng thực tế (giai đoạn 1) của dự án (trừ phần diện tích thu hồi 65 lô đất sẽ bàn giao vào giai đoạn 2) cho chủ đầu tư là Công ty TNHH Công viên Châu Á.

2. Các ý kiến khác:

- Công ty TNHH Công Viên Châu Á đề nghị:
- ① Xử lý việc không cấp Giấy Xách
 - ② Bãi Cắt
 - ③ Như lần trước
 - ④ Đón tiếp quyết định xử lý hồ sơ lúc lương trả về
 - ⑤ Xử lý ở thẩm vấn trước khi nộp hồ

Cuộc họp kết thúc lúc 16 giờ 30 phút cùng ngày, các thành viên thống nhất ký tên.



UBND QUẬN HẢI CHÂU
CHỦ TỊCH

Lô Anh
SỞ TN & MT TP. ĐÀ NẴNG

SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG

[Signature]
Trần Đức Tuyển

UBND PHƯỜNG HÒA CƯỜNG BẮC

[Signature]

CÔNG TY QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC ĐẤT ĐÀ NẴNG

[Signature]
Võ Thị Bích Nhân

BAN GIẢI TỎA ĐỀN BÙ CÁC DỰ ÁN ĐT - XD SỐ 1

[Signature]
Nguyễn Đăng Quang

CÔNG TY TNHH CÔNG VIÊN CHÂU Á

[Signature]
Minh Đức Quân

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía
Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park).

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2006 của
UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây
dựng đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 7743/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 của UBND thành phố
về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án Khu công viên văn hóa và vui
chơi giải trí;

Xét nội dung Tờ trình số 03/2013/TTr-UB/CVCA ngày 20/02/2013 của Công
ty TNHH Công viên Châu Á về việc đề nghị phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây
dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm
(Asia park);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 191/TTr-SXD ngày
04 tháng 3 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL
1:500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm
(Asia park), kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500, ký hiệu
KT02/02 do Viện Quy hoạch xây dựng lập với những nội dung chính sau:

I. Vị trí và ranh giới quy hoạch:

1. Vị trí :

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu,
thành phố Đà Nẵng.

2. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Bắc giáp : Khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý;
- Phía Đông giáp : Sông Hàn;
- Phía Nam giáp : Trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành
phố dự kiến, sân tập golf;

- Phía Tây giáp : Khu vui chơi kết hợp cung văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

II. Lý do quy hoạch:

Hình thành khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại khu vực phía Đông Nam Đài tưởng niệm để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của nhân dân.

III. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng diện tích quy hoạch: 846.632m².

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	Khách sạn	18.967		06
	Nhà hàng	5.595		03
	Nhà ga xe điện	400		02
	Nhà điều hành + Kỹ thuật	3.642		01
	Cổng chào, khu nhà đón tiếp	2.694		03
	Khu vui chơi trong nhà	4.000		01
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích:	846.632	100,00	

IV. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật :

Trước khi tiến hành các bước XD/CB tiếp theo, Công ty TNHH Công viên Châu Á có trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn và các đơn vị liên quan lập hồ sơ quy hoạch hạ tầng và đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Điều 2.

- Công ty TNHH Công viên Châu Á có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập phương án thiết kế kiến trúc các hạng mục công trình gửi Sở Xây dựng xem xét, thống nhất trước khi lập thủ tục các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định; đồng thời phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng thực hiện việc cắm mốc ranh giới theo đồ án quy hoạch được duyệt. Thời hạn bàn giao mốc giới quy hoạch không quá 15 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định này.

- Giao UBND quận Hải Châu chủ trì việc phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Hải Châu quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Sở Tài nguyên & Môi trường căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường, Văn hóa – Thể thao & Du lịch; Chủ tịch UBND quận Hải Châu; Chủ tịch UBND phường Hòa Cường Bắc; Giám đốc Công ty Quản lý & Khai thác đất; Giám đốc Công ty TNHH Công viên Châu Á; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./...

Nơi nhận:

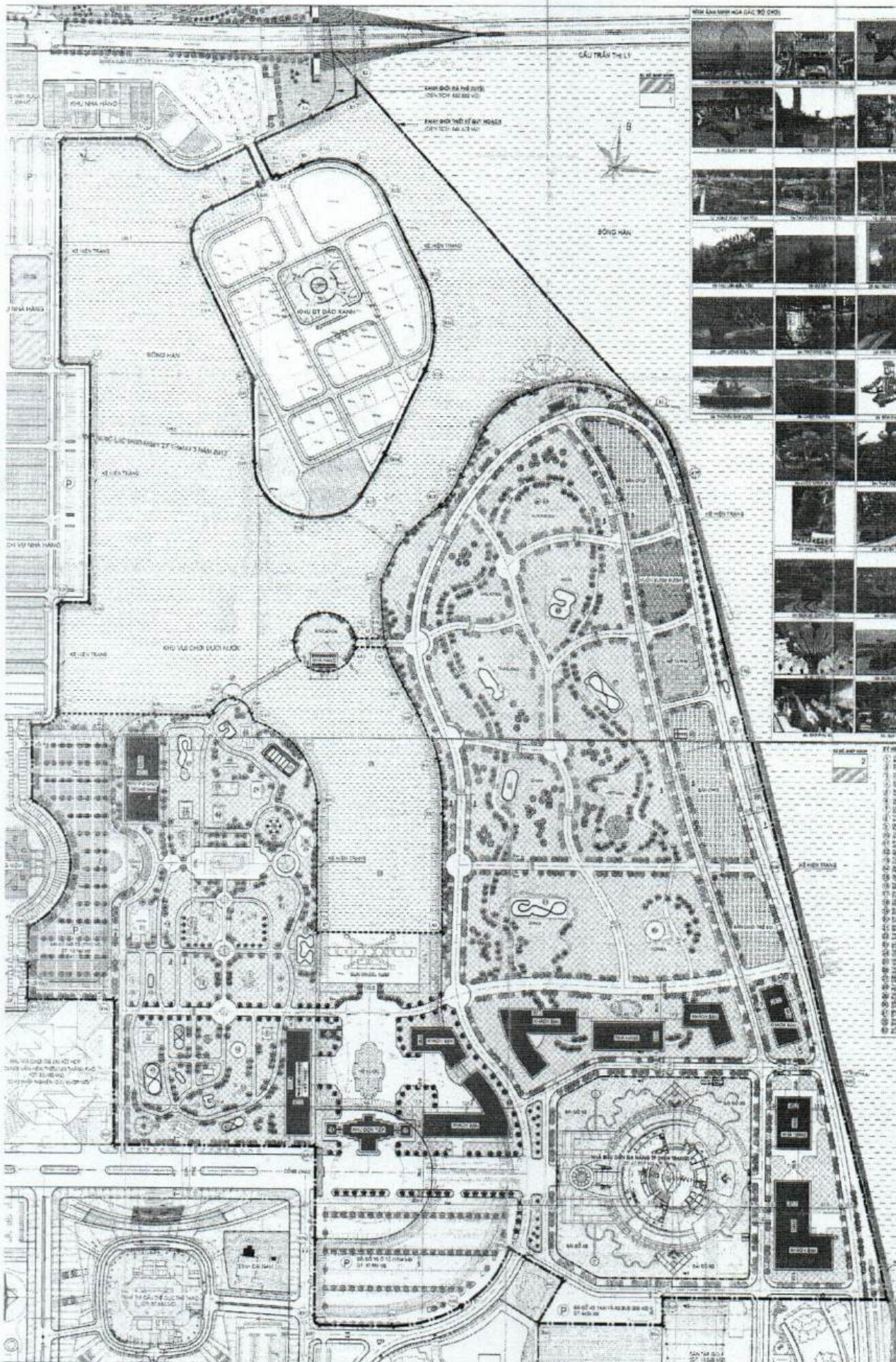
- Như điều 4;

- Lưu: VT, P.QL Đô thị₁₂



CHỦ TỊCH

Văn Hữu Chiến



- ST 08**
- 1. Lắp đặt hệ thống điện
 - 2. Lắp đặt hệ thống nước
 - 3. Lắp đặt hệ thống thông gió
 - 4. Lắp đặt hệ thống chiếu sáng
 - 5. Lắp đặt hệ thống thoát nước
 - 6. Lắp đặt hệ thống sưởi ấm
 - 7. Lắp đặt hệ thống điều hòa không khí
 - 8. Lắp đặt hệ thống bảo vệ cháy
 - 9. Lắp đặt hệ thống bảo vệ sét
 - 10. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống ồn
 - 11. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống bụi
 - 12. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống ô nhiễm
 - 13. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống xâm nhập
 - 14. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống trộm cắp
 - 15. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống lừa đảo
 - 16. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 17. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 18. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 19. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 20. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 21. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 22. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 23. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 24. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 25. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 26. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 27. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 28. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 29. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 30. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 31. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 32. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 33. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 34. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 35. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 36. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 37. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 38. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 39. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 40. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 41. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 42. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 43. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 44. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 45. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 46. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 47. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận
 - 48. Lắp đặt hệ thống bảo vệ chống gian lận

BẢNG THÔNG KÊ TỶ SỐ ĐỘ RÀNH GIỚI

TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ		TỔNG SỐ	
ST	Y	ST	Y	ST	Y	ST	Y	ST	Y	ST	Y	ST	Y	ST	Y
1	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100	1	100
2	200	2	200	2	200	2	200	2	200	2	200	2	200	2	200
3	300	3	300	3	300	3	300	3	300	3	300	3	300	3	300
4	400	4	400	4	400	4	400	4	400	4	400	4	400	4	400
5	500	5	500	5	500	5	500	5	500	5	500	5	500	5	500
6	600	6	600	6	600	6	600	6	600	6	600	6	600	6	600
7	700	7	700	7	700	7	700	7	700	7	700	7	700	7	700
8	800	8	800	8	800	8	800	8	800	8	800	8	800	8	800
9	900	9	900	9	900	9	900	9	900	9	900	9	900	9	900
10	1000	10	1000	10	1000	10	1000	10	1000	10	1000	10	1000	10	1000

BẢNG CÁN BẢNG GẮT

ST	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	CHỮ KÝ
1	Nguyễn Văn A	Chủ đầu tư	[Signature]
2	Trần Thị B	Thiết kế	[Signature]
3	Đỗ Văn C	Thi công	[Signature]
4	Nguyễn Thị D	Giám sát	[Signature]
5	Phạm Văn E	Đầu tư	[Signature]
6	Trần Thị F	Thiết kế	[Signature]
7	Đỗ Văn G	Thi công	[Signature]
8	Nguyễn Thị H	Giám sát	[Signature]
9	Phạm Văn I	Đầu tư	[Signature]
10	Trần Thị J	Thiết kế	[Signature]

Số 2206/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 3 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2013 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park);

Thực hiện chủ trương của UBND thành phố tại Công văn số 1296/UBND-QLĐTTh ngày 19 tháng 02 năm 2013 về việc triển khai thực hiện Thông báo số 16/TB-HĐND ngày 30 tháng 01 năm 2013 của Hội đồng nhân dân thành phố;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 147.../BC-STNMT ngày 26 tháng 3 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thu hồi khu đất có diện tích: **846.632,0m²** tại phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Giao cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park), trong đó:

* Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất: **595.742m²**, bao gồm:

+ Đất công trình: 35.298m²;

+ Đất công viên: 309.488m²;

+ Đất bãi xe: 53.894m²;

+ Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố: 47.907m²;

+ Đất giao thông, quảng trường: 149.155m².

- Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

- Thời hạn nhận quyền sử dụng: 70 (bảy mươi) năm, kể từ ngày ký Quyết định.

* Diện tích cho thuê mặt nước: **250.890m²**.

- Thời hạn: 70 (bảy mươi) năm, kể từ ngày ký Quyết định.

- Vị trí, ranh giới khu vực thu hồi đất, giao đất và cho thuê mặt nước do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập tại bản vẽ kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Công ty TNHH Công viên Châu Á có trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định.

- Ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với phần diện tích mặt nước) và nộp tiền thuê đất theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng của thành phố và chính quyền địa phương, tiến hành kiểm định, bồi thường thiệt hại về đất, nhà cửa, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu ... (nếu có) trên khu đất được giao (tại Điều 1) cho chủ sử dụng đất hợp pháp theo đúng quy định.

- Sử dụng đất đúng vị trí, diện tích, mục đích được giao (tại Điều 1), không làm ảnh hưởng tới môi trường và các chủ sử dụng đất lân cận.

- Xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park) theo đúng quy hoạch và dự án đầu tư được phê duyệt.

Điều 3. * Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Công viên Châu Á,

- Phối hợp với các cơ quan chức năng của thành phố và chính quyền địa phương xác định mốc giới khu đất thu hồi tại thực địa, giám sát việc sử dụng đất của Công ty TNHH Công viên Châu Á theo đúng quy định của Luật Đất đai.

- Lập thủ tục trình UBND thành phố ban hành quyết định thu hồi đất của các tổ chức (nếu có) nằm trong phạm vi giải tỏa của dự án.

* UBND quận Hải Châu có trách nhiệm: Ban hành quyết định thu hồi đất của từng hộ gia đình và cá nhân nằm trong phạm vi giải tỏa của dự án thuộc địa bàn quận, huyện.

* Giao Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xác định giá giao quyền sử dụng đất và giá cho thuê mặt nước, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

* Giao Ban Giải tỏa đền bù các dự án đầu tư xây dựng số 1 phối hợp với Công ty TNHH Công viên Châu Á và các đơn vị có liên quan lập phương án bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và tiến hành việc kiểm định, bồi thường cho các hộ giải tỏa tại khu vực đất nêu tại Điều 1 đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Thu hồi hủy bỏ Quyết định số 9087/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2012 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Văn hoá - Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND quận Hải Châu; Giám đốc Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng; Trưởng ban Ban Giải tỏa đền bù các dự án Đầu tư xây dựng số 1; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Đà Nẵng; Chủ tịch UBND phường Hòa Cường Bắc; Giám đốc Công ty TNHH Công viên Châu Á; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./. *lg*

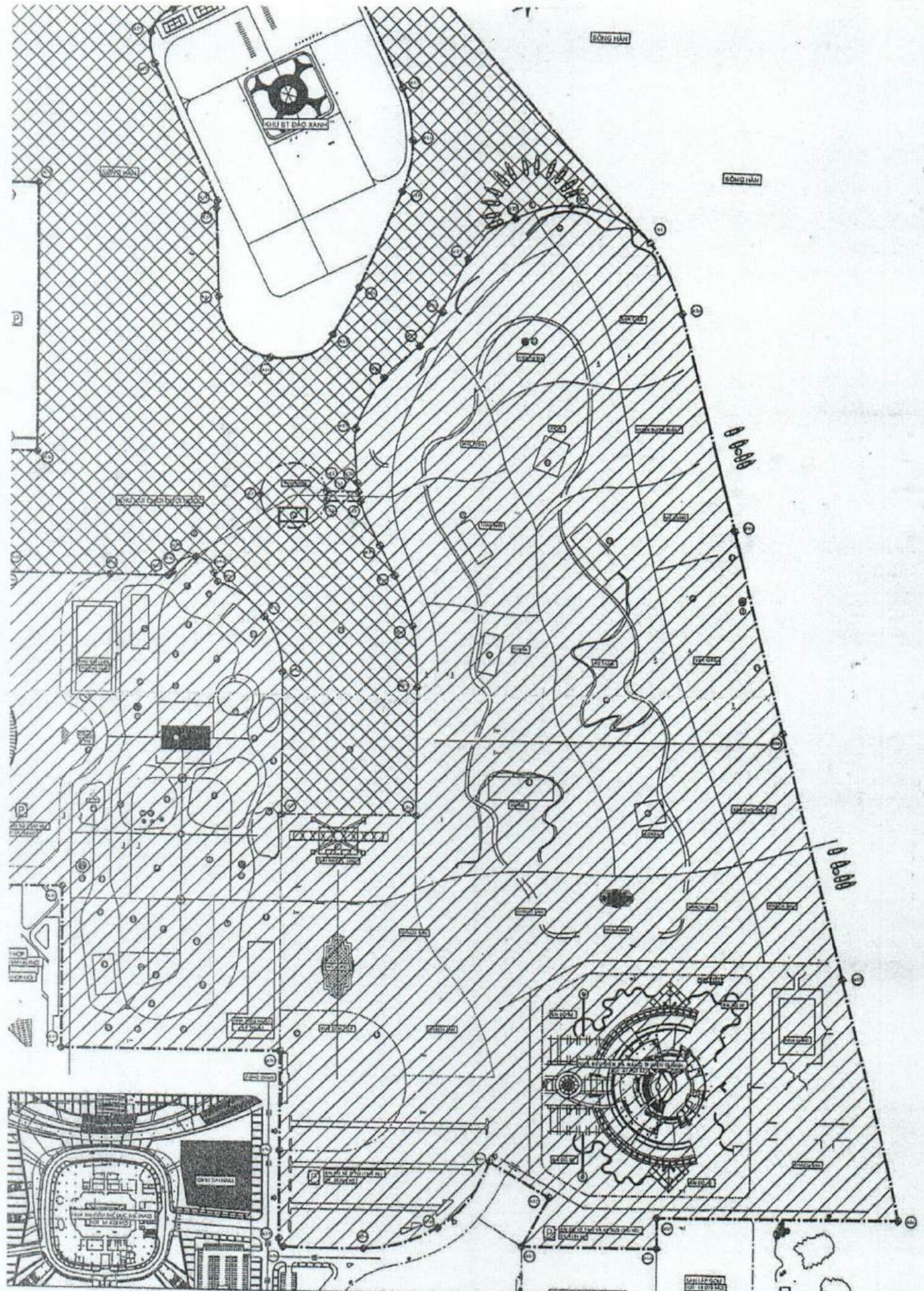
Nơi nhận:

- Như Điều 5;

- Lưu: VT, QLĐBGT, QLĐTH.



Nguyễn Ngọc Tuấn



BẢNG THỐNG KÊ TOA ĐỘ RANH GIỚI

TÊN ĐO	TOA ĐỘ		TÊN ĐO	TOA ĐỘ		TÊN ĐO	TOA ĐỘ		TÊN ĐO	TOA ĐỘ		TÊN ĐO	TOA ĐỘ	
	X (M)	Y (M)		X (M)	Y (M)		X (M)	Y (M)		X (M)	Y (M)		X (M)	Y (M)
001	500000.00	750000.00	002	500000.00	750000.00	003	500000.00	750000.00	004	500000.00	750000.00	005	500000.00	750000.00
006	500000.00	750000.00	007	500000.00	750000.00	008	500000.00	750000.00	009	500000.00	750000.00	010	500000.00	750000.00
011	500000.00	750000.00	012	500000.00	750000.00	013	500000.00	750000.00	014	500000.00	750000.00	015	500000.00	750000.00
016	500000.00	750000.00	017	500000.00	750000.00	018	500000.00	750000.00	019	500000.00	750000.00	020	500000.00	750000.00
021	500000.00	750000.00	022	500000.00	750000.00	023	500000.00	750000.00	024	500000.00	750000.00	025	500000.00	750000.00
026	500000.00	750000.00	027	500000.00	750000.00	028	500000.00	750000.00	029	500000.00	750000.00	030	500000.00	750000.00
031	500000.00	750000.00	032	500000.00	750000.00	033	500000.00	750000.00	034	500000.00	750000.00	035	500000.00	750000.00
036	500000.00	750000.00	037	500000.00	750000.00	038	500000.00	750000.00	039	500000.00	750000.00	040	500000.00	750000.00
041	500000.00	750000.00	042	500000.00	750000.00	043	500000.00	750000.00	044	500000.00	750000.00	045	500000.00	750000.00
046	500000.00	750000.00	047	500000.00	750000.00	048	500000.00	750000.00	049	500000.00	750000.00	050	500000.00	750000.00
051	500000.00	750000.00	052	500000.00	750000.00	053	500000.00	750000.00	054	500000.00	750000.00	055	500000.00	750000.00
056	500000.00	750000.00	057	500000.00	750000.00	058	500000.00	750000.00	059	500000.00	750000.00	060	500000.00	750000.00
061	500000.00	750000.00	062	500000.00	750000.00	063	500000.00	750000.00	064	500000.00	750000.00	065	500000.00	750000.00
066	500000.00	750000.00	067	500000.00	750000.00	068	500000.00	750000.00	069	500000.00	750000.00	070	500000.00	750000.00
071	500000.00	750000.00	072	500000.00	750000.00	073	500000.00	750000.00	074	500000.00	750000.00	075	500000.00	750000.00
076	500000.00	750000.00	077	500000.00	750000.00	078	500000.00	750000.00	079	500000.00	750000.00	080	500000.00	750000.00
081	500000.00	750000.00	082	500000.00	750000.00	083	500000.00	750000.00	084	500000.00	750000.00	085	500000.00	750000.00
086	500000.00	750000.00	087	500000.00	750000.00	088	500000.00	750000.00	089	500000.00	750000.00	090	500000.00	750000.00
091	500000.00	750000.00	092	500000.00	750000.00	093	500000.00	750000.00	094	500000.00	750000.00	095	500000.00	750000.00
096	500000.00	750000.00	097	500000.00	750000.00	098	500000.00	750000.00	099	500000.00	750000.00	100	500000.00	750000.00

BẢN VẼ NÀY CHỈ DÙNG ĐỂ THỰC HIỆN CÔNG VIỆC THI CÔNG VÀ KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH. KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG BỔ sung, SỬA ĐỔI, CHÉP, PHÂN MẠC, HOẶC SỬ DỤNG CHO CÁC MỤC ĐÍCH KHÁC. VIỆC VI PHẠM QUY ĐỊNH NÀY SẼ ĐƯỢC XỬ LÝ THEO PHÁP LUẬT.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 2825/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết
TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí
phía Đông Nam Đài Tưởng niệm - Asia park (điều chỉnh lần 4)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 5230/QĐ-UBND ngày 21/7/2015 của Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hoá và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm - Asian park (điều chỉnh lần 2);

Căn cứ Quyết định số 4886/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hoá và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm - Asian park (điều chỉnh cục bộ lần 3);

Theo Công văn số 8205/UBND-QLĐT ngày 05/10/2016 của UBND thành phố về việc triển khai ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại Công văn số 653-CV/TU ngày 28/9/2016;

Theo Thông báo số 43/TB-UBND ngày 05/4/2017 của UBND thành phố về kết luận của lãnh đạo thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo chủ trương đầu tư, một số đồ án kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thành phố (mục 4);

Xét nội dung Tờ trình số 38/2017/TT-APC ngày 22/4/2017 của Công ty TNHH Công viên Châu Á đề nghị phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park);

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 4103/TTr-SXD ngày 15 tháng 5 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park)

kèm theo bản vẽ điều chỉnh Tổng mặt bằng do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập, với nội dung chính như sau:

I. Vị trí và ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

1. Vị trí: Khu đất thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu.

2. Quy mô và ranh giới điều chỉnh quy hoạch:

- Tổng diện tích dự án trước điều chỉnh: **868.694 m².**
- Tổng diện tích dự án sau điều chỉnh: **808.301 m².** Ranh giới được xác định bởi các điểm: R1, R2, R3, B11, B12, R5, R6, ..., R9, B13, B14, R12, R13, R14, B15, B15, R15, R16, ..., R33, A1, A2, ..., A10, R36, R37, A11, A12, ..., A20, R40, R41, ..., R50, R56, R57, ..., R67, B1, B2, ..., B10, R71 và được giới hạn như sau:
 - Phía Bắc giáp: Khu nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý, Khu Đảo xanh;
 - Phía Nam giáp: Dự án Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á và Khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence;
 - Phía Đông giáp: Khu công viên công cộng tại Đông Nam Đài Tượng Niệm.
 - Phía Tây giáp: Cung Văn hóa thiếu nhi, Đài tượng niệm, Khu nhà hàng.

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh ranh giới dự án để cập nhật khớp nối quy hoạch tại khu vực.
- Điều chỉnh cục bộ các hạng mục của dự án phù hợp với sự điều chỉnh ranh giới và nhu cầu khai thác.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Thành phần sử dụng đất	Đã phê duyệt			Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	SL
I	Đất công trình	59.992	6,91	67	55.716	6,89	93
1	Nhà nghỉ chân (41)	8.279		09	266		05
2	Nhà ga xe điện (01)	1.130		02	1.207		02
3	Nhà nhà điều hành + kỹ thuật (06)	3.775		01	3.775		01
4	Công chào, nhà đón tiếp (03)	1.572		01	1.572		01
5	Công chào + nhà ga monorail (04)	4.247		01	4.247		01
6	Tháp đồng hồ (05)	507		01	550		01
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	250		01	275		01
8	Phòng vé (08)	288		01	275		01
9	Thuyền rồng (11)	320		02	320		02
10	Chòi vọng cảnh (09)	348		03	310		03
11	Công vào khu trò chơi (10)	478		08	1.021		18
12	Sân khấu nhạc nước (46)	556		01	556		01
13	Khán đài nổi (45)	263		01	408		01
14	Khu trò chơi	18.183		21	19.967		32
	- Tàu lượn trẻ em (12)	241		01	393		01
	- Trò chơi âm nhạc (20)	805		01	440		01
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	410		01	608		01
	- Tàu lượn trên cao (26)	318		01	502		01
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.980		01	3.993		01

	- Sân khấu âm nhạc (29)	2.294		01	990		01
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	652		01	724		01
	- Trò chơi máy mắn (32)	264		01	264		01
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	2.538		05	3.171		05
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.063		02	1.164		02
	- Trạm bảo dưỡng monorail (35)	1.268		01	1.892		01
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.284		01	4.284		01
	- Quầy bán lẻ (37)	92		02	134		02
	- Tàu lưa (13)	-		-	36		01
	- Xe ô tô điện (15)	-		-	75		01
	- Đu xoay (16)	-		-	454		01
	- Trò chơi thú nhún (17)	-		-	75		01
	- Vòng quay xe tải (18)	-		-	99		01
	- Phi thuyền (19)	-		-	53		01
	- Điều bay (31)	-		-	37		01
	- Vòng xoay nhỏ (22)	-		-	68		01
	- Vòng xoay (23)	-		-	69		01
	- Xe lắc (27)	-		-	207		01
	- Leo dây mao hiem (24)	-		-	30		01
	- Sân khấu ngoài trời (38)	-		-	153		01
	- Chiếc âm xoay vòng (48)	-		-	52		01
	- Quầy vé	38		02	-		-
15	Khu công viên văn hóa	19.345		10	19.345		10
	- Khu Việt Nam	4.122		01	4.122		01
	- Khu Hàn Quốc	1.600		01	1.600		01
	- Khu Nhật Bản	568		01	568		01
	- Khu Trung Quốc	1.350		01	1.350		01
	- Khu Indonesia	1.882		01	1.882		01
	- Khu Thái Lan	1.663		01	1.663		01
	- Khu Cambuchia	2.004		01	2.004		01
	- Khu Ấn Độ	1.992		01	1.992		01
	- Khu Nepal	2.376		01	2.376		01
	- Khu Singapore	1.788		01	1.788		01
16	Nhà bảo trì (42)	451		04	451		04
17	Trò chơi mạo hiểm SLC-689 (49)	-		-	497		01
18	Trò chơi vòng xoay 360 (50)	-		-	77		01
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	-		-	89		01
20	Trạm điện (52)	-		-	262		04
21	Mái che (53)	-		-	246		02
II	Đất công viên cây xanh	276.637	31,85		232.695	28,79	
III	Đất bãi xe (P)	65.705	7,56	05	64.953	8,04	05
IV	Đất khu hậu cần và trạm xử lý thước thải	2.347	0,27	01	2.225	0,28	01
V	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,51	01	47.907	5,93	01
VI	Mặt nước	223.758	25,76		213.940	26,47	
	- Mặt nước	-		-	197.532	-	-
	- Đất mặt nước tạo cảnh quan	-		-	16.408	-	-
VII	Đập ngăn nước	960	0,11	02	987	0,12	02
VIII	Đất giao thông, quảng trường	191.388	22,03		189.878	23,48	
	Tổng cộng	868.694	100,00		808.301	100,00	

III. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của khu đất được lập quy hoạch như: cấp điện, cấp nước, san nền, thoát nước, cây xanh,... được tính toán đầu nối phù hợp với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Điều 2.

- Công ty TNHH Công viên Châu Á có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn và các đơn vị có liên khi tiến hành các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định; đồng thời phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng thực hiện việc cắm mốc ranh giới theo điều chỉnh Tổng mặt bằng được duyệt.

- Giao UBND quận Hải Châu chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan, tổ chức việc bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai Tổng mặt bằng được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc không quá 15 ngày kể từ ngày ký Quyết định này.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Hải Châu quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ điều chỉnh Tổng mặt bằng được duyệt, kiểm tra nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có), trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định; đồng thời hướng dẫn các thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung các Quyết định trước đây của UBND thành phố trái với nội dung Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố; Chủ tịch UBND quận Hải Châu; Chủ tịch UBND phường Hòa Cường Bắc; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Giám đốc Công ty TNHH Công viên Châu Á; Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, P.QLĐTh.14



Huỳnh Đức Thor

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 4070/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài Tưởng niệm - Asia park (điều chỉnh lần 4);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 785/TTr-STNMT ngày 10 tháng 7 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park), cụ thể như sau:

- Điều chỉnh diện tích thuê đất và nhận quyền sử dụng đất từ: 846.632,0m² thành diện tích thuê đất: 808.301,0m², trong đó:

+ Đất công trình:	55.716m ²
+ Đất công viên, cây xanh:	232.695m ²
+ Đất bãi xe:	64.953m ²
+ Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải:	2.225m ²
+ Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố:	47.907m ²
+ Mặt nước:	197.532m ²
+ Đất mặt nước tạo cảnh quan:	16.408m ²
+ Đập ngăn nước:	987m ²
+ Đất giao thông, quảng trường:	189.878m ²

- Điều chỉnh thời hạn nhận quyền sử dụng và thời hạn thuê mặt nước thành: Thời hạn thuê đất: 70 (năm mươi) năm, kể từ ngày 29/3/2013.

Vị trí, ranh giới khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác lập tại bản vẽ kèm theo Quyết định này.

* Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức xác định giá thuê đất gửi Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định, trình UBND thành phố xem xét, phê duyệt theo quy định.

* Giao UBND quận Hải Châu ban hành các quyết định điều chỉnh, thu hồi và hủy bỏ các quyết định thu hồi đất của từng hộ gia đình và cá nhân theo quy định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, các nội dung khác tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý; đồng thời thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 25 tháng 01 năm 2014 của UBND thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch UBND quận Hải Châu; Chỉ cục Trưởng Chỉ cục Quản lý đất đai thành phố; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND phường Hòa Cường Bắc; Giám đốc Công ty TNHH Công viên Châu Á; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Công thông tin điện tử của thành phố. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐTh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn

THÔNG BÁO

Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19 tháng 3 năm 2026

Ngày 19 tháng 3 năm 2026, tại Hội trường số 1, tầng 2, Trung tâm Hành chính thành phố, UBND thành phố tổ chức phiên họp để thảo luận, thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố.

Tham dự phiên họp có Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố, các Ủy viên UBND thành phố (Phó Chủ tịch UBND thành phố Phan Thái Bình; Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam; Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Anh Tuấn; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố Trần Hữu Ích; Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch Trương Thị Hồng Hạnh; Giám đốc Sở Ngoại vụ Nguyễn Xuân Bình; Giám đốc Sở Khoa học và Công nghệ Nguyễn Thanh Hồng không tham dự); lãnh đạo Văn phòng UBND thành phố; đại diện lãnh đạo và các phòng, ban, chuyên viên của một số cơ quan, đơn vị liên quan.

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của các cơ quan, đơn vị và ý kiến thảo luận của các thành viên tham dự phiên họp, UBND thành phố đã thống nhất kết luận một số nội dung như sau:

1. Tờ trình số 36/TTr-SNNMT ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị ban hành Quyết định thành lập Quỹ Bảo vệ môi trường thành phố Đà Nẵng trên cơ sở hợp nhất Quỹ Bảo vệ môi trường thành phố Đà Nẵng (cũ) và Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Quảng Nam.

Thống nhất về nguyên tắc thành lập Quỹ Bảo vệ môi trường thành phố Đà Nẵng trên cơ sở hợp nhất Quỹ Bảo vệ môi trường thành phố Đà Nẵng (cũ) và Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Quảng Nam. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thành viên UBND thành phố dự họp, hoàn chỉnh lại dự thảo Quyết định thành lập Quỹ theo hướng không tạo ra bộ máy chuyên trách, xây dựng quy chế hoạt động đảm bảo hiệu quả, trình Lãnh đạo UBND thành phố phụ trách ký ban hành.

2. Tờ trình số 80/TTr-SNNMT ngày 29/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị ban hành Kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố năm 2026.

Thống nhất ban hành Kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố năm 2026. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu ý kiến thành viên UBND thành phố tại cuộc họp, chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố, UBND các xã, phường, đặc khu kiểm tra, rà soát tất cả các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố, nhất là các dự án trọng điểm, động lực để trình UBND thành phố phê duyệt, bổ sung Kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án trên địa bàn thành phố và đề nghị Mặt trận, các tổ chức đoàn thể chính trị - xã hội tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, tuyên truyền vận động đoàn hội viên và các tầng lớp nhân dân thực hiện tốt công tác GPMB các dự án trên địa bàn thành phố.

3. Báo cáo số 135/BC-STC ngày 07/02/2026 của Sở Tài chính về Kết quả thẩm định điều chỉnh chấp thuận CTĐT dự án Chung cư Summit Hoài Thanh và Công văn số 2588/STC-KTTN ngày 13/03/2026 của Sở Tài chính về việc thẩm định bổ sung hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Chung cư Summit Hoài Thanh Thông tin dự án.

- Thống nhất theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 135/BC-STC ngày 07/02/2026 về việc Kết quả thẩm định điều chỉnh chấp thuận CTĐT dự án Chung cư Summit Hoài Thanh và Công văn số 2588/STC-KTTN ngày 13/03/2026 về việc thẩm định bổ sung hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Chung cư Summit Hoài Thanh.

- Văn phòng UBND thành phố trình Lãnh đạo UBND thành phố ký ban hành văn bản.

4. Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

Thống nhất theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo đảm bảo theo đúng quy định.

5. Tờ trình số 205/TTr-SNNMT ngày 09/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phê duyệt Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Thống nhất theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 205/TTr-SNNMT ngày 09/3/2026 về việc phê duyệt Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Văn phòng UBND thành phố trình Lãnh đạo UBND thành phố ký ban hành văn bản.

6. Báo cáo số 94/BC-SNNMT ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc liên quan đến dự án Cụm công nghiệp Cẩm Lệ tại phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Thống nhất theo đề xuất của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại phiên họp về việc ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND thành phố về việc cho Trung tâm Khuyến công và Xúc tiến thương mại thành phố Đà Nẵng thuê đất tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng để quản lý và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Cẩm Lệ và Quyết định số 2366/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố về việc chuyển hình thức sử dụng đất từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của Trung tâm Khuyến công và Xúc tiến thương mại thành phố Đà Nẵng.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn chỉnh Quyết định trình UBND thành phố phê duyệt đảm bảo phù hợp với quy định.

7. Công văn số 2553/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai để giải quyết thủ tục thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square.

Thông nhất theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2553/SXD-QLN ngày 12/02/2026 về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai để giải quyết thủ tục thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại dự án Tháp CT3&CT7 - Đà Nẵng Times Square. Sở Xây dựng có trách nhiệm triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo đảm bảo theo đúng quy định.

8. Công văn số 1464/STC-DN&ĐKKD ngày 06/02/2026 của Sở Tài chính về việc kinh phí thực hiện thu gom, vận chuyển chất thải rắn phát sinh từ các bệnh nhân nhiễm Covid-19 (F0) điều trị tại nhà/nơi lưu trú về điểm tập kết.

- Thông nhất theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 1464/STC-DN&ĐKKD ngày 06/02/2026 về việc kinh phí thực hiện thu gom, vận chuyển chất thải rắn phát sinh từ các bệnh nhân nhiễm Covid-19 (F0) điều trị tại nhà/nơi lưu trú về điểm tập kết.

- Văn phòng UBND thành phố trình Lãnh đạo UBND thành phố ký ban hành văn bản.

9. Công văn số 2541/STC-DN&ĐKKD ngày 13/3/2026 của Sở Tài chính về việc có ý kiến đối với nội dung báo cáo của người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Công trình công cộng Hội An.

Giao Sở Tài chính có văn bản trả lời cho Người đại diện phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Công trình công cộng Hội An phối hợp với Công ty cổ phần Công trình công cộng Hội An thực hiện việc chuyển nhượng vốn theo đúng quy định của pháp luật và thẩm quyền.

10. Công văn số 1956/STC-VP ngày 26/02/2026 của Sở Tài chính về việc cử cán bộ tham gia khóa đào tạo thứ ba và thứ tư về Trung tâm tài chính quốc tế và nguồn kinh phí thực hiện.

- Thông nhất theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 1956/STC-VP ngày 26/02/2026 về việc cử cán bộ tham gia khóa đào tạo thứ ba và thứ tư về Trung tâm tài chính quốc tế và nguồn kinh phí thực hiện.

- Văn phòng UBND thành phố trình Lãnh đạo UBND thành phố ký ban hành văn bản.

11. Công văn số 2040/STC-DA&ĐTC ngày 02/3/2026 của Sở Tài chính về việc liên quan hỗ trợ kinh phí đầu tư Nhà thi đấu đa năng và mái che bể bơi Trung tâm Huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ và giáo dục nghề nghiệp 3.

- Thông nhất theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2040/STC-DA&ĐTC ngày 02/3/2026 về việc liên quan hỗ trợ kinh phí đầu tư Nhà thi đấu

đa năng và mái che bề bơi Trung tâm Huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ và giáo dục nghề nghiệp 3.

- Văn phòng UBND thành phố trình UBND thành phố ký Tờ trình trình Thường trực HĐND thành phố xem xét, quyết định theo thẩm quyền.

12. Công văn số 2633/STC-TH ngày 16/3/2026 của Sở Tài chính về việc phối hợp tiếp thu, giải trình, hoàn thiện dự thảo hồ sơ Nghị định quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với dự án xây dựng khu đô thị lấn biển tại thành phố Đà Nẵng gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

- Thống nhất theo đề nghị của Sở Tài chính Công văn số 2633/STC-TH ngày 16/3/2026 về việc phối hợp tiếp thu, giải trình, hoàn thiện dự thảo hồ sơ Nghị định quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với dự án xây dựng khu đô thị lấn biển tại thành phố Đà Nẵng gửi Bộ Tư pháp thẩm định.

- Văn phòng UBND thành phố trình Lãnh đạo UBND thành phố ký văn bản gửi Bộ Tài chính.

Trên đây là kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19 tháng 3 năm 2026, Văn phòng UBND thành phố thông báo để các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan biết, triển khai thực hiện. /

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (báo cáo);
- Thành phần tham dự họp theo Giấy mời số 405/GM-UBND ngày 18/3/2026;
- Các tổ chức chính trị - xã hội thành phố;
- Văn phòng UBND TP: CVP, các PCVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, TH (11 tờ) 25.

CHÁNH VĂN PHÒNG



Nguyễn Như Công

Số: 12197 /SXD-QHKT&PTĐT
V/v chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu
Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương
mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown),
phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố tại Thông báo số 573/TB-VP ngày 22/12/2025 về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Phạm Đức liên quan đến công tác nghĩa vụ tài chính dự án Khu công viên văn hóa, vui chơi giải trí kết hợp thương mại dịch vụ cao cấp (DaNang Downtown), Chủ tịch UBND thành phố đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan cụ thể hóa tiến độ thực hiện công việc, **liên hệ trao đổi để nhận hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường**, sao lục tài liệu; phần đầu hoàn thành trong tháng 01/2026 (điểm a khoản 2.1 mục 2).

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 5723/SNNMT-KTĐ ngày 20/11/2025 về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

Qua kiểm tra, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố như sau:

I. CHỦ TRƯỞNG CỦA THÀNH PHỐ LIÊN QUAN ĐẾN KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VỀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH PHỤC VỤ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Ngày 29/5/2025, UBND thành phố có Công văn số 3218/UBND-SXD thống nhất đề xuất của Sở Xây dựng và báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy UBND thành phố xem xét thống nhất và báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy để có cơ sở triển khai thực hiện.

Ngày 04/6/2025, Đảng ủy UBND thành phố có Công văn số 1020-CV/ĐU về đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó: "*Ban Thường vụ Đảng ủy UBND thành phố thống nhất với báo cáo, đề xuất của UBND thành phố tại Công văn số 3218/UBND-SXD về giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính. Đây là giải pháp góp phần khắc phục những hạn chế, tồn tại trong giai đoạn trước đây.*

Căn cứ Nghị định số 73/2023/NĐ-CP ngày 29/9/2023 của Chính phủ về khuyến khích, bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung và trên tinh thần tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án nhằm khơi thông nguồn lực vì mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố theo Kết luận số 77-KL/TW ngày 02/5/2024 của Bộ Chính trị, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND thành phố kính đề nghị Ban Thường vụ Thành ủy

thống nhất với đề xuất tại Công văn số 3218/UBND-SXD của UBND thành phố để góp phần giải quyết vướng mắc xác định nghĩa vụ tài chính các dự án”.

Ngày 24/6/2025, Thành ủy Đà Nẵng ban hành Thông báo số 797-TB/TU về Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp ngày 19/6/2025, Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất kết luận: “4.2. Cơ bản thống nhất đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính theo như đề nghị của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 1020-CV/ĐU ngày 04/6/2025. Giao Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu; trình tự xác định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất để phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính; chỉ đạo các ngành chức năng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đảm bảo theo quy định và đúng thẩm quyền”.

2. Tổng hợp hồ sơ

Căn cứ chủ trương nêu trên, Sở Xây dựng có Công văn số 9994/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/12/2025 gửi và các đơn vị liên quan có ý kiến phản hồi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 6675/SNNMT-KTĐ ngày 11/12/2025; Sở Tài chính tại Công văn số 6681/STC-GCS ngày 10/12/2025; Trung tâm Lưu trữ lịch sử tại Công văn số 340/TTLTLS-NV ngày 04/12/2025; Công ty TNHH Công viên Châu Á tại các Văn bản: số 332/2025/CV-PAVNC ngày 10/12/2025; số 334/2025/CV-PAVNC ngày 12/12/2025.

Qua kiểm tra, Sở Xây dựng nhận thấy hồ sơ, tài liệu Công ty TNHH Công viên Châu Á cung cấp chưa đầy đủ⁽¹⁾, do đó Sở Xây dựng có Công văn số 10942/SXD-QHKT&PTĐT ngày 16/12/2025 và Công văn số 11430/SXD-QHKT&PTĐT ngày 23/12/2025 đề nghị Công ty chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan khẩn trương kiểm tra, rà soát, bổ sung.

Ngày 26/12/2025, Công ty có Công văn số 350/2025/CV-BPTDA/APC về việc cung cấp các hồ sơ liên quan đến dự án (lần 3).

II. Ý KIẾN CỦA CÁC ĐƠN VỊ

1. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường về sử dụng chỉ tiêu quy hoạch giả định để tính toán nghĩa vụ tài chính

Theo Công văn số 6675/SNNMT-KTĐ ngày 11/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

“Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 4386/SNNMT-KTĐ ngày 23/10/2025 và Công văn số 5723/SNNMT ngày 20/11/2025 đề nghị Sở Xây dựng cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về tầng cao công trình và diện tích sàn xây dựng của phần diện tích 55.716m² (trả tiền một lần) theo Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố).

¹ Tuy nhiên, qua kiểm tra, Sở Xây dựng nhận thấy hồ sơ, tài liệu Công ty cung cấp chưa đầy đủ, cụ thể:

- Một số hạng mục công trình đã xây dựng như: (1) Nhà vệ sinh công cộng (ký hiệu 51), số lượng 01, diện tích 89m²; (2) Trạm điện (ký hiệu 52), số lượng 04, diện tích 262m²; (3) Mái che (ký hiệu 53), số lượng 02, diện tích 246m² (đã phá dỡ để đầu tư xây dựng đường Phan Đăng Lưu nổi dài); (4) Trò chơi mạo hiểm Zone India (ký hiệu 49), diện tích 497m², số lượng 01;...

- Chưa cung cấp các hồ sơ liên quan dự án: Chứng nhận đầu tư; Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; ... liên quan đến quy mô dự án.

Ngày 02/12/2025, Sở Xây dựng có ý kiến phản hồi tại Công văn số 9994/SXD-QHKT&PTĐT như sau:

“Để đảm bảo cơ sở báo cáo UBND thành phố về chỉ tiêu quy hoạch nội suy phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính dự án, Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị như sau:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản khẳng định cụ thể: Chỉ có duy nhất một phương án là phải xác định chỉ tiêu nội suy, thì mới xác định được giá đất dự án; trường hợp sau này phát sinh phương án tính giá đất khác có thể thực hiện được mà không cần phải xác định chỉ tiêu quy hoạch nội suy, thì Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu hoàn toàn trách nhiệm liên quan đến nghĩa vụ tài chính dự án.

- Phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu kỹ hồ sơ quy hoạch chi tiết cần xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó lưu ý lấy ý kiến của Sở Tài chính liên quan đến chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch tại hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến quy hoạch chi tiết; trong trường hợp bắt buộc phải xác định các chỉ tiêu nội suy cho quy hoạch chi tiết còn thiếu để tính toán nghĩa vụ tài chính thì có văn bản đề nghị Sở Xây dựng thực hiện xác định chỉ tiêu thực sự cần thiết theo phương pháp nêu trên, kèm theo các hồ sơ liên quan và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính.

....”.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 9994/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/12/2025 về việc dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có ý kiến phản hồi tại Công văn số 5723/SNNMT-KTĐ ngày 01/11/2025, cụ thể như sau:

“Hiện nay, các phương pháp áp dụng định giá đất đối với các khu đất, dự án thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đều có liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình xây dựng ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất.

Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường khẳng định rằng phải có thông tin cụ thể về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình xây dựng) thì mới có cơ sở để định giá đất.

Các phương pháp định giá đất theo quy định của Luật Đất đai gồm có 04 phương pháp: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (các phương pháp được quy định cụ thể tại khoản 5, Điều 158 Luật Đất đai 2024).

Riêng đối với phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất 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 (quy định tại điểm d, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai).

Như vậy, các phương pháp áp dụng định giá đất (gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư) đối với các khu đất, dự án thì các **yếu tố ảnh hưởng trực tiếp** đến giá đất đều có liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình xây dựng.

Do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy phải có thông tin cụ thể về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình xây dựng) thì mới có cơ sở để xác định giá đất”

Việc Sở Xây dựng đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản khẳng định cụ thể: Chỉ có duy nhất một phương án là phải xác định chỉ tiêu nội suy, thì mới xác định giá đất dự án, nhận thấy không thuộc thẩm quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Ngày 03/12/2025, UBND thành phố có chỉ đạo tại Công văn số 4493/UBND-KT về việc xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn mặt trời như sau: “1. Các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của cơ quan, đơn vị mình nghiên cứu, khẩn trương xử lý nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời tại Công văn số 476/2025/CV-SHD ngày 26/11/2025 (gửi đính kèm); có văn bản báo cáo kết quả xử lý về Sở Tài chính tổng hợp trước ngày 09/12/2025...”; theo đó đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) Công ty kiến nghị/đề xuất: “Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tập trung hoàn tất thủ tục giá đất để trình UBND thành phố phê duyệt tháng 12/2025...”

Để có cơ sở sớm hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, thẩm định, trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định, **Sở Nông Nghiệp và Môi trường kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm, hỗ trợ rà soát cung cấp chỉ tiêu xây dựng (mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa) của phần diện tích 55.716 m² (trả tiền một lần) theo Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố).**”

2. Ý kiến của Sở Tài chính

“Liên quan đến nội dung xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài chính; đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường (cơ quan quản lý nhà nước lĩnh vực đất đai). Ngoài ra, liên quan đến xác định đơn giá thuê mặt nước dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm; thì thực hiện ý kiến kết luận của UBND thành phố tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố, Sở Tài chính đã xác định, trình UBND thành phố ban hành Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 phê duyệt đơn giá thuê mặt nước trả tiền thuê hằng năm (giai đoạn 2013-2017) để làm cơ sở tính tiền thuê mặt nước từ năm 2013 đến năm 2017.”

3. Công ty TNHH Công viên Châu Á

Ngày 10/12/2025, Công ty có Công văn số 332/2025/CV-BPTDA/APC về việc cung cấp các hồ sơ liên quan đến quy hoạch dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

Ngày 12/12/2025, Công ty có Công văn số 334/2025/CV-BPTDA/APC về việc cung cấp các hồ sơ liên quan đến thẩm định thiết kế và giấy phép xây dựng dự án.

Ngày 16/12/2025, Công ty có nhận được Công văn số 10942/SXD-QHKT&PTĐT về dự án. Trong đó Sở Xây dựng đề nghị Công ty kiểm tra, rà soát, cung cấp toàn bộ các hồ sơ, tài liệu, thủ tục đã thực hiện qua các lần quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

Sau khi kiểm tra, rà soát, Công ty cung cấp bổ sung một số hồ sơ liên quan đến Giấy chứng nhận đầu tư, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, quy hoạch liên quan đến quy mô dự án. Đồng thời, đối với các trình đã triển khai đầu tư xây dựng nhưng đến nay chưa có tài liệu để chứng minh, Công ty bổ sung hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công.

(Đính kèm phụ lục và hồ sơ kèm theo).

Đến nay, Công ty đã kiểm tra, rà soát, trích lục các hồ sơ có liên quan và đã cung cấp toàn bộ các tài liệu liên quan cho quý Sở tại Công văn số 332/2025/CV-BPTDA/APC ngày 10/12/2025 và số 334/2025/CV-BPTDA/APC ngày 12/12/2025. Công ty khẳng định không còn bất kỳ hồ sơ, tài liệu nào có liên quan đến dự án để cung cấp cho Sở Xây dựng. Đồng thời, Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm với các hồ sơ chúng tôi đã cung cấp.

III. ĐỀ XUẤT CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIẢ ĐỊNH

Sở Nông Nghiệp và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng cung cấp chỉ tiêu xây dựng (**mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa**) của phần diện tích đất công trình **55.716m²** (trả tiền một lần) theo Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố (**theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố** về việc phê duyệt điều chỉnh tổng mật bằng quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4)).

1. Các quy định

- Theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị (hiệu lực từ ngày 15/02/2013 đến ngày 01/6/2023):

“2.1.3 Phân loại nhà và công trình công cộng

2.1.3.1 Tùy theo công năng và mục đích sử dụng chuyên biệt, nhà và công trình công cộng được phân thành các loại sau:

“Phụ lục A

A.2. Phân loại nhà và công trình công cộng

A.2.4. Công trình văn hóa

“- Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, studio truyền hình và studio radio có khán giả;

- Bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày và các công trình khác;

- Công trình di tích lịch sử, văn hóa;

- Công trình vui chơi, giải trí;

- Công viên văn hóa - nghỉ ngơi;

- Tượng đài.”

Theo quy định trên, công trình vui chơi, giải trí, công viên văn hóa - nghỉ ngơi là Công trình văn hóa thuộc nhà và công trình công cộng.

a) Chiều cao công trình

Theo Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung TL1:25000 Quy hoạch bề mặt giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không khu vực thành phố Đà Nẵng: **Dự án nằm trong khu vực quy định chiều cao từ khoảng 80m đến 100m.**

b) Về tầng cao

Qua rà soát các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định quản lý có hiệu lực tại thời điểm UBND thành phố ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017:

Theo **Quyết định số 08/2003/QĐ-BXD ngày 26/3/2003** của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 276:2003 “**Công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế**” (hiệu lực từ ngày 10/4/2003 đến ngày 15/8/2019)²:

“3. Quy định chung

...

Chú thích:

...

3.5. Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể mà các công trình công cộng có thể được xây dựng thấp tầng hay cao tầng.

Công trình thấp tầng là công trình có từ 1 đến 3 tầng.

² Thông tư số 01/2019/TT-BXD ngày 28/6/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần một số văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành:

“Điều 2. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/8/2019.

...

PHỤ LỤC 1:

VI. Lĩnh vực quy chuẩn, tiêu chuẩn

1. Quyết định số 08/2003/QĐ-BXD ngày 26/3/2003 của Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 276:2003 “Công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế”.

Công trình nhiều tầng là công trình có từ 4 đến 9 tầng.

Công trình cao tầng là công trình có từ 9 tầng trở lên.

...

5. Nội dung công trình và giải pháp thiết kế

Chiều cao thông thủy trong phòng

...

Chú thích

1. Thông thường **chiều cao của những tầng trên mặt đất**, tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên lấy từ **3m đến 3,6m**.

2. Đối với các **công trình công cộng** có các phòng lớn như hội trường, phòng khán giả, nhà thể thao, cửa hàng có **diện tích trên 300m²**, giảng đường, phòng triển lãm, bảo tàng, phòng thí nghiệm ... tùy theo yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị, **chiều cao được lấy từ 3,6m trở lên**.

3. Chiều cao thông thủy của các phòng phụ như tầng hầm, nhà kho, tầng xếp cục bộ, hành lang và **phòng vệ sinh** ... cho phép được giảm xuống nhưng **không thấp hơn 2,2m**.

5.3. Chiều cao các phòng ngủ trong các công trình công cộng lấy theo quy định trong tiêu chuẩn TCVN 4451-1987 "Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế".

5.4. Đối với nhà và công trình công cộng có tầng kỹ thuật thì chiều cao của tầng kỹ thuật xác định theo thiết kế, không kể vào chiều cao của tầng nhà, nhưng phải tính vào chiều cao công trình để tính khối tích của ngôi nhà."

c) Mật độ xây dựng

- Theo QCVN 01:2008/BXD (có hiệu lực từ ngày 03/04/2008 đến ngày 01/07/2020)

+ **Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa của các khu công viên chuyên đề là 25%**.

+ **Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%**.

- Áp dụng phương pháp đo hình khối công trình trên file Autocad: diện tích mặt bằng công trình (m²), mật độ xây dựng (%) = diện tích xây dựng (m²) / diện tích đất (m²).

d) Hệ số sử dụng đất

Tại thời điểm ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017, quy định pháp luật về quy hoạch đô thị không quy định về hệ số sử dụng đất.

Liên hệ giữa mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Áp dụng phương pháp đo hình khối công trình trên file Autocad: diện tích mặt bằng công trình (m²), mật độ xây dựng (%) = diện tích xây dựng (m²) / diện tích đất (m²). Hệ số sử dụng đất tương ứng (lần): số tầng x mật độ xây dựng = (lần).

2. Kiểm tra, rà soát hồ sơ

a) Theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013

Theo **Tờ trình số 03/2013/TTr-UB/CVCA** ngày 20/01/2013 của Công ty: **“Đất công trình (tầng cao 03 tầng)⁽³⁾”**.

Theo bản vẽ kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND: khu vực giai đoạn 2 dự án, quy hoạch 06 khách sạn, 02 nhà hàng, không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình, **08 khu đất công viên văn hóa của 08 quốc gia và không quy hoạch các công trình (Khu Indonesia; Khu Malaysia; Khu India; Khu Thái Lan; Khu Việt Nam; Khu China; Khu Japan; Khu Korea).**

Theo **Quyết định số 7438/QĐ-UBND ngày 28/10/2013** của Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm”: trong đó xác định **Nhà hàng cao 01 tầng ÷ 03 tầng; khách sạn cao 05 tầng.**

b) Theo **Giấy chứng nhận đầu tư số 321021000078** ngày 12/6/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng

“2. Mục tiêu và quy mô dự án

...

- Quy mô:

+ *Khu Công viên vui chơi giải trí: Bao gồm các trò chơi giải trí thám hiểm như: vòng quay khổng lồ, tàu lượn siêu tốc, nhà phao, phi thuyền, đu quay, thú nhún, lướt sóng siêu tốc, trò chơi carnival, máng trượt, đu quay, xe điện đung, tàu lượn siêu tốc, thám bay, đua xe, tàu hải tặc, con thuyền lốc xoáy, rạp phim 3D, ngôi nhà kinh dị, tháp rơi xoay tự do, khu công viên khủng long và công viên trẻ em, nhà ống, nhà thám hiểm..., các trò chơi giải trí công nghệ cao khác và các khu chơi game.*

+ *Khu Công viên văn hóa: Khu công viên văn hóa là quần thể bao gồm các công trình kiến trúc tiêu biểu thu nhỏ của 09 quốc gia Châu Á và mô phỏng các ngành nghề thủ công, trang trí, và các nhà hàng phục vụ các món ăn đặc trưng của văn hóa ẩm thực của từng quốc gia kết hợp với nhiều loại hình vui chơi giải trí như công viên, mê lộ tự nhiên, giải trí thám hiểm, và một số trò chơi.*

+ *Các khu ăn uống, văn hóa ẩm thực, khu hội nghị, dịch vụ lưu trú, khách sạn, các dịch vụ du lịch và các tiện ích công cộng khác.*

6. Tiến độ thực hiện dự án:

- *Giai đoạn 1: từ năm 2013 đến năm 2015, bao gồm các hạng mục:*

+ *Hạ tầng kỹ thuật (bãi xe, giao thông nội bộ Khu công viên vui chơi, giải trí, hệ thống cấp điện, cấp nước, PCCC, thoát nước...), cải tạo mặt nước.*

+ *Nhà hậu cần, cổng chào, khu lễ tân.*

³ Bảng cân bằng đất đai.

- + Cảnh quan Khu công viên vui chơi, giải trí.
- + Xây dựng và lắp đặt các thiết bị trò chơi, giải trí theo quy hoạch tại Khu công viên vui chơi, giải trí và hệ thống trang bị đồng bộ đi kèm (phần mềm + xe điện).
- + Xây dựng và lắp đặt thiết bị Vòng quay khổng lồ (Sun Wheel).
- + 02 khách sạn 5 tầng, khoảng 900 phòng.
- + 01 nhà hàng 02 tầng sức chứa 500 khách.
- Giai đoạn 2: từ năm 2015 đến năm 2017, bao gồm các hạng mục:
 - + Hạ tầng Khu công viên văn hóa; Bến cầu tàu; Cảnh quan Khu công viên văn hóa.
 - + Một số trò chơi.
 - + Cải tạo Nhà biểu diễn đa năng.
 - + 04 khách sạn 5 tầng, khoảng 2.610 phòng.”

c) Quyết định số 8383/QĐ-UBND ngày 3/12/2013:

Khu vực giai đoạn 2 dự án quy hoạch 09 nhà nghỉ chân, khu công viên văn hóa gồm 10 cụm công trình của 10 quốc gia (bổ sung các hạng mục công trình tại các Khu Việt Nam, Khu Hàn Quốc, Khu Nhật Bản, Khu Trung Quốc, Khu Indonesia, Khu Thái Lan, Khu Campuchia, Khu Ấn Độ, Khu Nepal, Khu Singapore), 02 nhà ga xe lửa, nhà điều hành + kỹ thuật (BOH), **xác định diện tích xây dựng công trình nhưng không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình (tầng cao, chiều cao).**

Theo Điều 3. **Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố liên quan đến quy hoạch Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài Tưởng niệm (Asia Park) không trái với nội dung Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.**

d) Quyết định số 5230/QĐ-UBND ngày 21/7/2015:

Khu vực giai đoạn 2 dự án cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số 8383/QĐ-UBND ngày 03/12/2013, không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình (tầng cao, chiều cao); bổ sung tuyến tàu lửa trên cao.

Theo Điều 3. **Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố không trái với nội dung Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.**

e) Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017:

Điều chỉnh ranh giới dự án theo hướng đưa phần diện tích đất khu công viên công cộng (tại khu vực 65 lô) phía Đông ra ngoài ranh giới dự án; khu vực giai đoạn 2 dự án tại khu công viên văn hóa gồm 10 cụm công trình của 10 quốc gia (bổ sung các hạng mục công trình tại các Khu Việt Nam, Khu Hàn Quốc, Khu Nhật Bản, Khu Trung Quốc, Khu Indonesia, Khu Thái Lan, Khu Campuchia, Khu Ấn Độ, Khu Nepal, Khu Singapore) cơ bản giữ nguyên theo

Quyết định số 5230/QĐ-UBND ngày 21/7/2015, **không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình (tầng cao, chiều cao).**

Phần diện tích đất công trình **55.716m²** là đất xây dựng công trình của 93 hạng mục công trình, cụm công trình, chiếm tỷ lệ **6,89%**; **Không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình, cụm công trình (như tầng cao, chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...).**

Theo Điều 3. **Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố không trái với nội dung Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.**

Các hạng mục công trình giai đoạn 1 dự án theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND: Đã được cấp có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, ban hành Thông báo thẩm tra hồ sơ thiết kế; tuy nhiên có một số hạng mục đã đầu tư xây dựng nhưng chưa tìm thấy Giấy phép xây dựng hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Các công trình giai đoạn 2 dự án theo quy hoạch tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND tại khu vực khu công viên văn hóa (*Khu Việt Nam; Khu Hàn Quốc; Khu Nhật Bản; Khu Trung Quốc; Khu Indonesia; Khu Thái Lan; Khu Campuchia; Khu Ấn Độ; Khu Nepal; Khu Singapore*) **chưa thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định.**

g) Theo hồ sơ đánh giá tác động môi trường: *“Khu công viên văn hóa sẽ có nhiều loại hình vui chơi giải trí như công viên, mê lộ tự nhiên, ngành nghề thủ công, và trang trí, giải trí thám hiểm, các công trình tiêu biểu, thu nhỏ của các quốc gia.”*

Theo **Quyết định số 6544/QĐ-UBND ngày 21/11/2017** của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án (chỉ có Quyết định số 6544/QĐ-UBND, không có Báo cáo Đánh giá tác động môi trường Dự án kèm theo Quyết định số 6544/QĐ-UBND), theo dự thảo Báo cáo Đánh giá tác động môi trường Dự án do Công ty cung cấp, trong đó:

“b) Quy mô chi tiết các hạng mục đầu tư xây dựng

b1) Đối với khu công viên văn hóa

- *Dự án lựa chọn 10 quốc gia châu Á tiêu biểu bao gồm: Indonesia, Ấn Độ, Thái Lan, Nhật Bản, Hàn Quốc, Campuchia, Trung Quốc, Nepal, Singapore và Việt Nam để đưa vào thiết kế tổng quan.*

- *Khu công viên văn hóa được tổ chức bao gồm các công trình kiến trúc tiêu biểu thu nhỏ của 10 quốc gia và bố trí công viên cây xanh, mê lộ tự nhiên để du khách tham quan, chụp ảnh, tìm hiểu, khám phá văn hóa của mỗi quốc gia. Ngoài ra, còn bố trí các khu vệ sinh, điểm dừng chân giải lao cho du khách (Không bố trí các dịch vụ ăn uống).*

- *Diện tích quy hoạch khu công viên văn hóa là 19.345m² (Trong đó diện tích các khu như sau: Khu Việt Nam 4.122m². Khu Hàn Quốc 1.600m². Khu Nhật Bản 568m². Khu Trung Quốc 1.350m². Khu Indonesia 1.882m². Khu Thái Lan 1.663m². Khu Campuchia 2.004m². Khu Ấn Độ 1.992m². Khu Nepal 2.376m².)*

Khu Singapore 1.788m²). Hiện nay, khu này chưa được đầu tư xây dựng. Chủ dự án đang tiến hành các thủ tục để triển khai xây dựng hạng mục này.”

...
b) Đối với các công trình thấp tầng

- Tại dự án, tất cả các hạng mục công trình đều là thấp tầng.⁴”

h) Tóm lại

Tại thời điểm theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017:

(1) Tất cả các hạng mục công trình tại Dự án đều là thấp tầng⁵, 10 cụm công trình tại 10 khu công viên văn hóa là **quần thể bao gồm các công trình kiến trúc tiêu biểu thu nhỏ** của 10 quốc gia Châu Á và mô phỏng các ngành nghề thủ công, trang trí, các **nhà hàng**⁶ phục vụ các món ăn đặc trưng của văn hóa ẩm thực của từng quốc gia kết hợp với nhiều loại hình vui chơi giải trí như công viên, mê lộ tự nhiên, giải trí thám hiểm, và một số trò chơi. **Tương ứng tầng cao xây dựng từ 01 đến 03 tầng**⁷.

(2) Tổng diện tích đất xây dựng công trình tại Dự án là 55.716m².

(3) Các công trình đã xác định diện tích đất xây dựng. Riêng 10 khu công viên văn hóa xác định diện tích đất xây dựng công trình cho 10 cụm công trình tiêu biểu của 10 quốc gia (không xác định diện tích của từng công trình).

3. Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch giả định

a) Khu công viên văn hoá, tổng diện tích xây dựng công trình 19.345m²/55.716m², gồm 10 khu công viên văn hoá 10 quốc gia, như sau:

- **Khu Việt Nam:** Tổng diện tích xây dựng công trình 4.122m², các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 4.122m² và tối đa 12.366m².

- **Khu Hàn Quốc:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.600m², các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.600m² và tối đa 4.800m².

- **Khu Nhật Bản:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 568m², các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 568m² và tối đa 1.704m².

⁴ Trang 34 - 35.

⁵ Theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án (do Công ty cung cấp, chưa đóng dấu) kèm theo Quyết định số 6544/QĐ-UBND ngày 21/11/2017: “- Tại dự án, tất cả các hạng mục công trình đều là thấp tầng.”

⁶ Theo Quyết định số 7438/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án: trong đó xác định **Nhà hàng cao 01 tầng + 03 tầng**; khách sạn cao 05 tầng.

⁷ Theo Quyết định số 08/2003/QĐ-BXD ngày 26/3/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 276:2003 “Công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế” (hiệu lực từ ngày 10/4/2003 đến ngày 15/8/2019):

...
3.5. Tùy thuộc vào điều kiện cụ thể mà các công trình công cộng có thể được xây dựng thấp tầng hay cao tầng.

Công trình thấp tầng là công trình có từ 1 đến 3 tầng.

Công trình nhiều tầng là công trình có từ 4 đến 9 tầng.

Công trình cao tầng là công trình có từ 9 tầng trở lên.”.

- **Khu Indonesia:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.882m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.882m^2 và tối đa 5.646m^2 .

- **Khu Trung Quốc:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.350m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.350m^2 và tối đa 4.050m^2 .

- **Khu Thái Lan:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.663m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng công trình tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.663m^2 và tối đa 4.989m^2 .

- **Khu Campuchia:** Tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 2.004m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 2.004m^2 và tối đa 6.012m^2 .

- **Khu Ấn Độ:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.992m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.992m^2 và tối đa 5.976m^2 .

- **Khu Nepal:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 2.376m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.992m^2 và tối đa 5.976m^2 .

- **Khu Singapore:** Tổng diện tích xây dựng các công trình khoảng 1.788m^2 , các công trình có tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 1.788m^2 và tối đa 5.364m^2 .

b) 04 Nhà bảo trì

Tổng diện tích xây dựng công trình theo quy hoạch được phê duyệt 451m^2 , tầng cao xây dựng tối thiểu **01 tầng** đến **03 tầng**, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình tối thiểu 451m^2 và tối đa 1.353m^2 .

c) Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến các đơn vị, rà soát hồ sơ và các quy định liên quan, đề xuất UBND thành phố các chỉ tiêu giả định phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), tổng diện tích dự án 808.301m^2 (phụ lục kèm theo), trong đó:

- Theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017: **Tổng diện tích công trình 55.716m^2 . Mật độ xây dựng công trình: 6,89%.**

- Chỉ tiêu quy hoạch giả định:

+ **Tổng diện tích công trình giả định: khoảng $52.917,62\text{m}^2$** (diện tích các công trình đã xây dựng theo hồ sơ rà soát + diện tích các công trình chưa xây dựng theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017).

+ **Mật độ xây dựng công trình giả định: khoảng 6,55%** ($52.917,62\text{m}^2 : 808.301\text{m}^2 \times 100\%$).

+ **Tổng diện tích sàn xây dựng công trình giả định: tối thiểu khoảng 51.012,04m² và tối đa khoảng 105.863,73m².**

- **Hệ số sử dụng đất giả định: tối thiểu khoảng 0,92 lần (51.012,04m² : 808.301m²) và tối đa khoảng 1,9 lần (105.863,73m² : 808.301m²).**

Hồ sơ liên quan theo đường link: <http://gofile.me/6Qzv6/UBoFgB1hq>

6. Kiến nghị

a) Đối với ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường về sử dụng chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 6675/SNNMT-KTĐ ngày 11/12/2025

Sở Xây dựng không có chuyên môn để tham mưu UBND thành phố về nội dung nêu trên. Do đó, kính đề nghị UBND thành phố giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện liên quan đến nghĩa vụ tài chính dự án nếu còn có phương án tính giá đất khác có thể thực hiện được mà không cần phải xác định chỉ tiêu quy hoạch giả định.

b) Về chỉ tiêu quy hoạch giả định

Căn cứ Nghị định số 73/2023/NĐ-CP ngày 29/9/2023 của Chính phủ về khuyến khích, bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung và trên tinh thần tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án nhằm khơi thông nguồn lực vì mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo Kết luận số 77-KL/TW ngày 02/5/2024 của Bộ Chính trị, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND thành phố:

- Xem xét, quyết định các chỉ tiêu giả định Sở Xây dựng đề xuất tại mục III Văn bản này để phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường (chỉ tiêu giả định không có giá trị pháp lý để đầu tư, thực hiện các thủ tục về xây dựng và các lĩnh vực khác liên quan).

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường sử dụng các chỉ tiêu giả định được UBND thành phố thống nhất để tính toán nghĩa vụ tài chính trong trường hợp không còn bất cứ phương án nào khác để tính toán nghĩa vụ tài chính cho dự án.

- Công ty TNHH Công viên Châu Á chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ pháp lý và các số liệu, chỉ tiêu các công trình đã triển khai đầu tư xây dựng tại dự án tại Công văn số 332/2025/CV-BPTDA/APC ngày 10/12/2025 và số 334/2025/CV-BPTDA/APC ngày 12/12/2025.

- Phương pháp xác định các chỉ tiêu quy hoạch giả định nhằm có chỉ tiêu quy hoạch cho quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại thời điểm trước đây (đã hết hiệu lực do đã được điều chỉnh bởi quy hoạch sau) để phục vụ tháo gỡ vướng mắc tính toán nghĩa vụ tài chính, là chưa có quy định pháp luật cụ thể, đồng thời liên quan đến nghĩa vụ tài chính nên sẽ không tránh khỏi các rủi ro về pháp lý và khả năng khiếu kiện sau này của nhà đầu tư. Trong trường hợp việc áp dụng chỉ tiêu giả định nêu trên để tính toán giá đất, nhưng sau này phát hiện thêm các pháp lý liên quan dẫn đến xác định lại các chỉ tiêu và tính toán lại nghĩa vụ tài chính dự án đã thực hiện; hoặc theo kiến nghị của các cơ quan điều tra, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, tòa án yêu cầu phải tính toán bổ sung nghĩa vụ tài chính dự

án; thì các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện và bổ sung đầy đủ nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định; Trong trường hợp chủ đầu tư có khiếu kiện liên quan đến phương án nêu trên, thì thực hiện theo phán quyết của cơ quan tòa án.

Theo quy định, thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này (trong đó có nội dung về các chỉ tiêu quy hoạch) thuộc thẩm quyền của UBND thành phố, do tập thể các Ủy viên UBND thành phố quyết định. Do vậy, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định chỉ tiêu quy hoạch giả định như trên để phục vụ việc tính toán nghĩa vụ tài chính đối với Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố, chỉ tiêu giả định không có giá trị pháp lý để đầu tư, thực hiện các thủ tục về xây dựng và các lĩnh vực khác liên quan.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NN&MT;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT (N).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hà Nam

hai/h-13/01/2026 10:47:45-hai/h-13/01/2026

PHỤ LỤC

Các chỉ tiêu giá định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đà Nẵng nhiệm vụ - Asia park (điều chỉnh lần 4) phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính

S T T		CHI TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích					
		Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng															
		Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)		Hệ số sử dụng đất (lần)	
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa
I		ĐẤT CÔNG TRÌNH	67	55.716	6,89	93	52.917,62	51.012,04	105.863,73					94,98	0,92	1,90	
01		Nhà nghỉ chân (41)	9	266		5	245,84	245,84	158,07	-	7,00	1	1	92,42	0,92	0,59	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
02		Nhà ga xe điện (01)	2	1.207		2	495,95	495,95	495,95	-	6,75	1	1	41,09	0,41	0,41	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
03		Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	1	3.775		1	3.727,00	3.727	11.181	-	20,65	1	3	98,73	0,99	2,96	1176/GPXD ngày 18/6/2014
04		Công chào, nhà đón tiếp (03)	1	1.572		1	1.288,97	1.288,97	1.288,97	-	13,22	1	1	82,00	0,82	0,01	TB số 2968/SXD-QLXD ngày 2/8/2013 và

S T T		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích					
		Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng															
		Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)		Chiều cao xây dựng			Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
13	Khán đài nổi (45)	1	408			1	415,50	415,5	-	12,00	1	1	101,84	1,02	1,02	Sân khấu chi làm sân và để không có mái che	
14	Khu trò chơi	21	19.967			32										1419/GPXD ngày 21/6/2017	
	-Tàu lượn trẻ em (12)	1	393			1	365	365	-	11,00	1	1	92,88	0,93	0,69	1892/GPXD ngày 16/12/2015	
	- Trò chơi âm nhạc (20)	1	440			1	330	330	-	7,00	1	1	75	0,75	0,75	1892/GPXD ngày 16/12/2015	
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	1	608			1	607,70	607,70	-	12,70	1	1	99,95	1,00	1,23	625/GPXD ngày 27/3/2017	
	- Tàu lượn trên cao (26)	1	502			1	501,90	501,90	-	9,10	1	1	99,98	1,00	1,00	625/GPXD ngày 27/3/2017	
	- Ngồi nhà huyền bí (28)	1	3.993			1	3.882	3.882	-	18,43	1	1	97,22	0,97	0,97	1892/GPXD ngày 16/12/2015	
	- Sân khấu âm nhạc (29)	1	990			1	1.456	1.456	-	19,30	1	1	147,07	1,47	1,47	1892/GPXD ngày 16/12/2015	
	- Tàu lượn	1	724			1	723,90	723,90	-	10,00	1	1	99,99	1,00	1,00	625/GPXD ngày	

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH																
Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng																
S T T	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		Chú thích
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	siêu tốc (30)															27/3/2017
	- Trò chơi may mắn (32)	1	264		1	153	153	-	3,00	-	1	1	57,95	0,58	0,58	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
	- Quay thức ăn nhanh (33)	5	3.171		5	2.685	2.685	-	-	-	1	3	84,67	0,85	0,74	1892/GPXD ngày 16/12/2015 (gồm cả khu Trung Quốc và Indonesia)
	- Quay đồ lưu niệm (34)	2	1.164		2	1.163	1.163	-	12,00	-	1	2	99,91	1,00	0,76	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	1	1.892		1	2.412	2.412	-	15,00	-	1	1	127,48	1,27	1,27	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	1	4.284		1	4.373	4.373	-	13,20	-	1	2	102,08	1,02	1,34	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Quay bán lẻ (37)	2	134		2	613	613	-	12,50	-	1	2	457,46	4,57	7,14	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Tàu lửa		36		1	46,80	46,80	-	14,00	-	1	1	130	1,30	1,30	1892/GPXD

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH											Chú thích		
		Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)			Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
Tối thiểu	Tối đa						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			
S	(13)														ngày 16/12/2015
T	- Xe ô tô điện (15)	75		1	47	47	-	5,65	1	1	62,67	0,63	0,63	1892/GPXD	ngày 16/12/2015
T	- Đu xoay (16)	454		1	454	454	-	5,18	1	1	100,00	1,00	1,00	1419/GPXD	ngày 21/6/2017
	- Trò chơi thú nhún (17)	75		1	72	72	-	4,15	1	1	96,00	0,96	0,96	1892/GPXD	ngày 16/12/2015
	- Vòng quay xe tải (18)	99		1	75	75	-	4,10	1	1	75,76	0,76	0,76	1892/GPXD	ngày 16/12/2015
	- Phi thuyền (19)	53		1	54,90	54,90	-	19,30	1	1	103,58	1,04	1,04	1892/GPXD	ngày 16/12/2015
	- Điều bay (31)	37		1	30	30	-	2,75	1	1	81,08	0,81	0,81	1892/GPXD	ngày 16/12/2015
	- Vòng xoay nhỏ (22)	68		1	70,50	70,50	-	4,20	1	1	103,68	1,04	1,04	1419/GPXD	ngày 21/6/2017
	- Vòng xoay (23)	69		1	93,40	93,40	-	4,20	1	1	135,36	1,35	1,35	1419/GPXD	ngày 21/6/2017
	- Xe lắc (27)	207		1	233,65	233,65	-	7,50	1	2	112,87	1,13	2,26	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty	

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIẢ ĐỊNH												Chú thích			
		Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m2)	Tổng diện tích sàn (m2)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)			Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
S	T	T					Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
																	cung cấp)
				30		1	142,50	142,50	-	4,75	1	1	475	4,75	4,75	4,75	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
			153		1	603,80	603,80	852,30	-	13,10	1	1	394,64	3,95	5,57	5,57	2141/GPXD ngày 19/12/2019
			52		1	82,36	82,36	82,36	-	3,60	1	1	158,38	1,58	1,58	1,58	1419/GPXD ngày 21/6/2017
			0	0	0	0											
15	Khu công viên văn hoá	10	19.345		10												Chi tiêu giả định
15.1	- Khu Việt Nam	1	4.122		1	4.122	4.122	12.366	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0	3,0	
15.2	- Khu Hàn Quốc	1	1.600		1	1.600	1.600	4.800	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0	3,0	
15.3	- Khu Nhật Bản	1	568		1	568	568	1.704	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0	3,0	
15.4	- Khu Trung Quốc	1	1.350		1	1.350	1.350	4.050	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0	3,0	
15.5	- Khu Indonesia	1	1.882		1	1.882	1.882	5.646	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0	3,0	

STT		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích				
		Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng														
		Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất công trình (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa
15.6		- Khu Thái Lan	1	1.663		1	1.663	1.663	4.989	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0
15.7		- Khu Campuchia	1	2.004		1	2.004	2.004	6.012	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0
15.8		- Khu Ấn Độ	1	1.992		1	1.992	1.992	5.976	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0
15.9		- Khu Nepal	1	2.376		1	2.376	2.376	7.128	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0
15.10		- Khu Singapore	1	1.788		1	1.788	1.788	5.364	4,0	12,0	1	3	100	1,0	3,0
16		Nhà bảo trì (42)	4	451		4	451	451	1.353	4,00	12,00	1	3	100,00	1,0	3,00
17		Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	0	497		1	545,01	-	558,01	-	17,00	-	2	109,66	-	1,12
18		Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	0	77		1	421,60	-	421,60	-	31,66	-	1	547,53	-	5,48
19		Nhà vệ sinh công cộng (51)	0	89		1	50,88	-	50,88	-	5,00	-	1	57,16	-	0,57
20		Trạm điện (52)	0	262		4	218,10	-	218,10	-	7,00	-	1	83,24	-	0,83

Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)

1346/GPXD ngày 13/6/2017

Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)

Hiện trạng đã xây dựng

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4992 /SXD-QHKT&PTĐT

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 4 năm 2026

V/v đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch giả định
tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT
ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

Vừa qua, Sở Xây dựng có Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025¹ báo cáo và UBND thành phố có Công văn số 860/UBND-SXD ngày 05/02/2026, trong đó thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ chủ trương nêu trên để triển khai thực hiện và chịu trách nhiệm toàn diện liên quan đến nghĩa vụ tài chính dự án nếu còn có phương án tính giá đất khác có thể thực hiện được mà không cần phải xác định chỉ tiêu quy hoạch giả định.

Ngày 19/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 2778/SNNMT-KTĐ tại mục 2 có nêu: Qua rà soát Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy có sự nhầm lẫn tại bảng phụ lục Các chỉ tiêu giả định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4) phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính, số liệu tại mục tối thiểu và tối đa của cột hệ số sử dụng đất.

Theo đó, Sở Xây dựng kiểm tra xét thấy trong quá trình nhập số liệu có sơ xuất sai số liệu. Do đó, Sở Xây dựng đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 (kèm theo phụ lục), các nội dung khác còn lại tại văn bản này là không thay đổi.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định. / *Nguyễn Hà Nam*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các sở: NN&MT; TC;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT⁽⁰⁾.



¹ Liên quan đến các chỉ tiêu quy hoạch giả định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài tưởng niệm - ASIA PARK (điều chỉnh lần 4), phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính

Phụ lục

Các chỉ tiêu quy hoạch giá định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mật bằng quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài tưởng niệm – ASIA PARK (điều chỉnh lần 4), phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích				
STT	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH	67	55.716,00	6,89	93	52.917,62	52.312,62	113.346,90					94,98	0,94	2,03	
01	Nhà nghi chân (41)	9	266,00		5	245,84	245,84	245,84	7,00	1	1	1	92,42	0,92	0,92	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
02	Nhà ga xe điện (01)	2	1.207,00		2	495,95	495,95	495,95	6,75	1	1	1	41,09	0,41	0,41	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
03	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	1	3.775,00		1	3.727,00	3.727,00	11.181,00	20,65	1	3	1	98,73	0,99	2,96	1176/GPXD ngày 18/6/2014
04	Công chào, nhà đón tiếp	1	1.572,00		1	1.288,97	1.288,97	1.288,97	13,22	1	1	1	82,00	0,82	0,82	TB số 2968/SXD-

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐÌNH										Chú thích				
STT	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	(03)															QLXD ngày 2/8/2013 và GPXD số 1389/GPXD ngày 13/8/2013
05	Công chào - nhà ga Monorail (04)	1	4.247,00		1	2.000,00	2.000,00	6.000,00	28,00	1	3	3	47,09	0,47	1,41	1913/GPXD ngày 17/11/2014
06	Tháp đồng hồ (05)	1	550,00		1	550,00	550,00	1.042,00	29,00	1	3	3	100,00	1,00	1,89	1892/GPXD ngày 16/12/2015
07	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	1	275,00		1	264,20	264,20	264,20	12,50	1	1	1	96,07	0,96	0,96	1419/GPXD ngày 21/6/2017
08	Phòng vé (08)	1	275,00		1	274,17	274,17	274,17	13,00	1	1	1	99,70	1,00	1,00	1419/GPXD ngày 21/6/2017
09	Thuyền rồng (11)	2	320,00		2	320,00	320,00	320,00	8,80	1	1	1	100,00	1,00	1,00	1419/GPXD ngày 21/6/2017
10	Chòi vọng cảnh (09)	3	310,00		3	150,00	150,00	150,00	9,80	1	1	1	48,39	0,48	0,48	1892/GPXD ngày 16/12/2015

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích					
Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng															
STT	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa			Tối thiểu	Tối đa	
11	Công vào khu trò chơi (10)	8	1.021,00		18	213,00	213,00	213,00	9,60	1	1	20,86	0,21	0,21	1892/GPXD ngày 16/12/2015
12	Sân khấu nhạc nước (46)	1	556,00		1	508,00	508,00	508,00	0,60	1	1	91,37	0,91	0,91	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp) Sân khấu chi làm sân và để không có mái che
13	Khán đài nổi (45)	1	408,00		1	415,50	415,50	415,50	12,00	1	1	101,84	1,02	1,02	1419/GPXD ngày 21/6/2017
14	Khu trò chơi	21	19.967,00		32										
	- Tàu lượn trẻ em (12)	1	393,00		1	365,00	365,00	365,00	11,00	1	1	92,88	0,93	0,93	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Trò chơi âm nhạc (20)	1	440,00		1	330,00	330,00	330,00	7,00	1	1	75,00	0,75	0,75	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	1	608,00		1	607,70	607,70	745,83	12,70	1	1	99,95	1,00	1,23	625/GPXD ngày 27/3/2017

STT		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích			
		Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng													
Loại đất		Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	- Tàu lượn trên cao (26)	1	502,00		1	501,90	501,90	501,90	9,10	1	1	99,98	1,00	1,00	625/GPXD ngày 27/3/2017
	- Ngõ nhà huyên bí (28)	1	3.993,00		1	3.882,00	3.882,00	3.882,00	18,43	1	1	97,22	0,97	0,97	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Sân khấu âm nhạc (29)	1	990,00		1	1.456,00	1.456,00	1.456,00	19,30	1	1	147,07	1,47	1,47	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	1	724,00		1	723,90	723,90	723,90	10,00	1	1	99,99	1,00	1,00	625/GPXD ngày 27/3/2017
	- Trò chơi may mắn (32)	1	264,00		1	153,00	153,00	153,00	3,00	1	1	57,95	0,58	0,58	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
	- Quay thử ăn nhanh (33)	5	3.171,00		5	2.685,00	2.358,00	8.055,00		1	3	84,67	0,74	2,54	1892/GPXD ngày 16/12/2015 (gồm cả khu Trung Quốc và Indonesia)
	- Quay đồ lưu niệm	2	1.164,00		2	1.163,00	885,00	2.326,00	12,00	1	2	99,91	0,76	2,00	1892/GPXD ngày

Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích				
STT	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	(34)															16/12/2015
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	1	1.892,00		1	2.412,00	2.412,00	15,00	1	1	1	127,48	1,27	1,27	1,27	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	1	4.284,00		1	4.373,00	5.754,00	13,20	1	2	1	102,08	1,02	1,34	1,34	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Quay bán lẻ (37)	2	134,00		2	613,00	957,00	12,50	1	2	1	457,46	4,57	7,14	7,14	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Tàu lửa (13)		36,00		1	46,80	46,80	14,00	1	1	1	130,00	1,30	1,30	1,30	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Xe ô tô điện (15)		75,00		1	47,00	47,00	5,65	1	1	1	62,67	0,63	0,63	0,63	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Đu xoay (16)		454,00		1	454,00	454,00	5,18	1	1	1	100,00	1,00	1,00	1,00	1419/GPXD ngày 21/6/2017
	- Trò chơi thú nhún (17)		75,00		1	72,00	72,00	4,15	1	1	1	96,00	0,96	0,96	0,96	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Vòng quay xe tải		99,00		1	75,00	75,00	4,10	1	1	1	75,76	0,76	0,76	0,76	1892/GPXD ngày

STT		CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐỊNH										Chú thích					
		Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng															
		Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)			
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
	(18)																16/12/2015
	- Phi thuyền (19)			53,00		1	54,90	54,90	54,90	19,30	1	1	103,58	1,04	1,04	1,04	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Điều bay (31)			37,00		1	30,00	30,00	30,00	2,75	1	1	81,08	0,81	0,81	0,81	1892/GPXD ngày 16/12/2015
	- Vòng xoay nhỏ (22)			68,00		1	70,50	70,50	70,50	4,20	1	1	103,68	1,04	1,04	1,04	1419/GPXD ngày 21/6/2017
	- Vòng xoay (23)			69,00		1	93,40	93,40	93,40	4,20	1	1	135,36	1,35	1,35	1,35	1419/GPXD ngày 21/6/2017
	- Xe lác (27)			207,00		1	233,65	233,65	467,30	7,50	1	2	112,87	1,13	2,26		Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
	- Leo dây mào hiểm (24)			30,00		1	142,50	142,50	142,50	4,75	1	1	475,00	4,75	4,75	4,75	Theo hồ sơ hoàn công (Công ty cung cấp)
	- Sân khấu ngoài trời (38)			153,00		1	603,80	603,80	852,30	13,10	1	1	394,64	3,95	5,57	5,57	2141/GPXD ngày 19/12/2019
	- Chiếu âm			52,00		1	82,36	82,36	82,36	3,60	1	1	158,38	1,58	1,58	1,58	1419/GPXD

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIÁ ĐÌNH										Chú thích						
Theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND TP. Đà Nẵng																
STT	Loại đất	Số lượng phê duyệt	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lượng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)		Chiều cao xây dựng		Số tầng cao (tầng)		Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)		
							Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		Tối thiểu	Tối đa	
	xoay vòng (48)															ngày 21/6/2017
	- Quay vé	2	0,00	0,00												
15	Khu công viên văn hoá	10	19.345,00		10											
15.1	- Khu Việt Nam	1	4.122,00		1	4.122,00	4.122,00	12.366,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.2	- Khu Hàn Quốc	1	1.600,00		1	1.600,00	1.600,00	4.800,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.3	- Khu Nhật Bản	1	568,00		1	568,00	568,00	1.704,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.4	- Khu Trung Quốc	1	1.350,00		1	1.350,00	1.350,00	4.050,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.5	- Khu Indonesia	1	1.882,00		1	1.882,00	1.882,00	5.646,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.6	- Khu Thái Lan	1	1.663,00		1	1.663,00	1.663,00	4.989,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.7	- Khu Campuchia	1	2.004,00		1	2.004,00	2.004,00	6.012,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.8	- Khu Ấn Độ	1	1.992,00		1	1.992,00	1.992,00	5.976,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	
15.9	- Khu Nepal	1	2.376,00		1	2.376,00	2.376,00	7.128,00	4,00	12,00	1	3	100,00	1,00	3,00	

Chi tiêu quy hoạch giá đình

Số: 6158 /SXD-QHKT&PTĐT

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2026

V/v chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch dự án Khu
Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương
mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown)
theo QĐ 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 2778/SNNMT-KTĐ ngày 19/3/2026, Công văn số 3829/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026, Công văn số 4243/SNNMT-KTĐ ngày 15/4/2026 về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown). Qua kiểm tra, Sở Xây dựng báo cáo UBND thành phố như sau:

I. CHỦ TRƯỞNG CỦA THÀNH PHỐ LIÊN QUAN ĐẾN KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VỀ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH PHỤC VỤ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Liên quan đến khó khăn vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính Sở Xây dựng có Công văn số 2988/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/5/2025 báo cáo và UBND thành phố có Công văn số 3218/UBND-SXD ngày 29/5/2025 thống nhất đề xuất của Sở Xây dựng và báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy UBND.

Đảng ủy UBND thành phố có Công văn số 1020-CV/ĐU ngày 04/6/2025, thống nhất với báo cáo, đề xuất của UBND thành phố tại Công văn số 3218/UBND-SXD về giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính, đồng thời thống nhất báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy để làm cơ sở triển khai thực hiện;

Ngày 24/6/2025, Thành ủy Đà Nẵng ban hành Thông báo số 797- TB/TU về Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy tại cuộc họp ngày 19/6/2025, Ban Thường vụ Thành ủy thống nhất¹.

2. Tổng hợp hồ sơ

Căn cứ chủ trương nêu trên, Sở Xây dựng có Công văn số 4871/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01/4/2026 gửi lấy ý kiến, theo đó Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3829/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026; Sở Tài chính tại Công văn số 3734/STC-GCS ngày 07/4/2025; Trung tâm Lưu trữ lịch sử tại Công văn số

¹ “4.2. Cơ bản thống nhất đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính theo như đề nghị của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 1020-CV/ĐU ngày 04/6/2025. Giao Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu; trình tự xác định các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất để phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính; chỉ đạo các ngành chức năng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đảm bảo theo quy định và đúng thẩm quyền”

139/TTLTLS-NV ngày 03/4/2026; Công ty TNHH Công viên Châu Á có Công văn số 57/2026/CV-BPTDA/APC ngày 17/4/2026 cung cấp hồ sơ.

II. Ý KIẾN CỦA CÁC ĐƠN VỊ

1. Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường về sử dụng chỉ tiêu quy hoạch giá định để tính toán nghĩa vụ tài chính

a) Theo Công văn số 2778/SNNMT-KTĐ ngày 19/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

“1. Về hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu xây dựng thời điểm năm 2013

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai, theo đó tại khoản 8 Điều 13 sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 như sau:

“3. Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại điểm b, điểm c khoản 1 và điểm b, điểm c khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP). Trường hợp không có đủ thông tin để xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế theo quy định thì đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp xác định giá đất khác quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Trường hợp kết quả xác định giá đất cụ thể thấp hơn giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế thì giá đất được áp dụng theo bảng giá đất.”.

Do đó, phương án xác định nghĩa vụ tài chính tại thời điểm bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013 để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khu đất thực hiện dự án có sự thay đổi về phương pháp định giá đất từ phương pháp hệ số điều chỉnh sang các phương pháp quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; theo đó, các phương pháp áp dụng định giá đất (gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư) thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đều có liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình xây dựng ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất.

Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang thuê Đơn vị tư vấn thực hiện tư vấn xác định giá cụ thể đối với dự án trên; ngày 18/03/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 196/2026/TL-TDK-CV của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K (sau đây gọi là Đơn vị tư vấn); theo đó, Đơn vị tư vấn đề nghị: “Quý Sở có văn bản gửi Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng đề nghị hỗ trợ cung cấp thông tin về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các công trình tại dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/03/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết

xây dựng Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) ”

Do vậy, để có cơ sở hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, kính đề nghị Sở Xây dựng **cung cấp chỉ tiêu xây dựng (mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa) theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013** về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park). ”

b) Theo Công văn số 3829/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

“Liên quan đến việc xác định giá đất làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 2778/SNNMT-KTĐ ngày 19/3/2026 kính đề nghị Sở Xây dựng **cung cấp chỉ tiêu xây dựng (mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa) theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013** về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park) để có cơ sở hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét.

Ngày 01/4/2026, Sở Xây dựng có Công văn số 4871/SXD-QHKT&PTĐT về việc chỉ tiêu quy hoạch giá định phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính; theo đó Sở Xây dựng có ý kiến: “Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn nghiên cứu kỹ hồ sơ quy hoạch chi tiết cần xác định nghĩa vụ tài chính, trong đó lưu ý lấy ý kiến của Sở Tài chính liên quan đến chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch tại hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến quy hoạch chi tiết; xác định chỉ tiêu quy hoạch thực sự cần thiết, kèm theo các hồ sơ liên quan và hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính”.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

Ngày 21/4/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 159/BCSNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á và được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025.

Ngày 05/3/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 192/BC-SNNMT điều chỉnh, bổ sung một số nội dung liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á và được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19 tháng 3 năm 2026; theo đó thống nhất xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp xác định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 để xác định giá đất tại thời điểm Công ty

TNHH Công viên Châu Á nhận bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013 theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại khu đất thực hiện dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí Đông Nam Đài tưởng niệm Asia Park.

Do vậy, đến thời điểm hiện nay, dự án chưa được phê duyệt giá đất lần nào nên Sở Nông nghiệp và Môi trường không lấy ý kiến Sở Tài chính về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch tại hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến quy hoạch chi tiết theo đề nghị của Sở Xây dựng.

Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp các Báo cáo phương án xử lý nghĩa vụ tài chính số 159/BC-SNNMT ngày 21/4/2025, số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường đã được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo kết luận 250/TB-VP ngày 09/5/2025, số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố (đính kèm file); kính đề nghị Sở Xây dựng quan tâm phối hợp sớm cung cấp chỉ tiêu quy hoạch (mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa) theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013, tạo điều kiện để Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thành nhiệm vụ.”

c) Theo Công văn số 4243/SNNMT-KTĐ ngày 15/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

“Ngày 02/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 3571/SNNMT-KTĐ, số 3604/SNNMT-KTĐ đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố thẩm định phương án giá đất đối với Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park).

Ngày 14/4/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có Công văn số 105/HĐTĐGD về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 14/2026 (đính kèm); theo đó Hội đồng có ý kiến về các chỉ tiêu làm cơ sở tính toán trong phương án giá đất như sau:

“Đơn vị tư vấn báo cáo: Tại thời điểm tháng 5/2013 theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng chưa có các thông số về chỉ tiêu quy hoạch; do đó, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng chỉ tiêu chỉ tiêu giá định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng để xác định diện tích cho thuê mặt bằng đối với các công trình (Nhà ga xe điện, Nhà điều hành + kỹ thuật, Cổng chào, khu nhà đón tiếp, Khu vui chơi trong nhà). Theo đó, liên quan đến việc đề xuất áp dụng chỉ tiêu giá định theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 để làm chỉ tiêu xác định giá đất tại thời điểm năm 2013 của đơn vị tư vấn nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp đề nghị Sở Xây dựng rà soát, có ý kiến làm cơ sở để đơn vị tư vấn hoàn chỉnh, báo cáo Hội đồng xem xét, thẩm định.”

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, có ý kiến về các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên làm cơ sở để đơn vị tư vấn hoàn chỉnh phương án giá đất trình Hội đồng xem xét, thẩm định.”

2. Ý kiến của Sở Tài chính

“Dự án Khu Công viên văn hoá vui chơi giải trí phía Đông Nam đài tưởng niệm (Asia Park), ngày 29/3/2013 UBND thành phố ban hành Quyết định số 2206/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hoá và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park). Từ thời điểm giao đất đến nay dự án nêu trên chưa xác định giá đất để làm cơ sở thu tiền sử dụng đất

Do đó, Sở Tài chính không có hồ sơ liên quan đến nghĩa vụ tài chính của dự án nêu trên để cung cấp cho Sở Xây dựng”.

3. Công ty TNHH Công viên Châu Á

Sau khi kiểm tra, rà soát toàn bộ các hồ sơ liên quan đến Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng. Công ty chúng tôi xin cung cấp các hồ sơ có liên quan theo phụ lục đính kèm. Đồng thời, Công ty chúng tôi khẳng định không còn bất kỳ hồ sơ nào cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch tại thời điểm quy hoạch năm 2013.

PHỤ LỤC: DANH MỤC THÔNG BÁO THẨM ĐỊNH VÀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG KÈM THEO

STT	Số văn bản	Ngày phát hành	Đơn vị phát hành	Nội dung
1	2968/SXD-QLXD	08/02/2013	Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng	Ý kiến TKCS các công trình xây dựng thuộc Dự án Khu vui chơi giải trí tại phía Đông Nam Đài Tưởng niệm (Asia Park) - GDI
2	1389/GPXD	13/8/2013	Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng	Công cháo, Nhà đón tiếp, Khu vui chơi giải trí trong nhà, Khách sạn + Nhà hàng, khu vui chơi, Sun Weel, Nhà kỹ thuật - BOH

III. ĐỀ XUẤT CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH GIẢ ĐỊNH

Sở Nông Nghiệp và Môi trường đề nghị Sở Xây dựng cung cấp chỉ tiêu xây dựng (**mật độ sử dụng đất tối đa, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa**) theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park).

1. Kiểm tra, rà soát hồ sơ

a) Theo Quyết định số **1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013** của UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia park)

- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố:

Sit	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.395</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + Kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích:	846.632	100,00	

Theo bản vẽ kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013: quy hoạch 06 khách sạn, 03 nhà hàng, khu đón tiếp, nhà điều hành + kỹ thuật, vòng quay mặt trời (Sun Wheel), đu quay nhào lộn, tháp quay mạo hiểm, đu quay đĩa bay, đu quay thú nhún, đu quay máy nạy, các trò chơi may mắn, trượt patin, nhà phao, tàu lượn siêu tốc, khu rừng bí ẩn, vòng xoay tình yêu, tàu lượn con sâu đo, quầy bán thức ăn nhanh, quầy bán vé, nhào lộn, chuyển tàu kỳ thú, tàu lửa siêu tốc, đu dây 1, đu quay thú nhún 02 tầng, nhà ma, tàu siêu 1 rây, trò chơi video, máng trượt không lò, trượt nước, bắn súng laser, thuyền đập nước, thuyền chèo tay, sân chơi trẻ em, thám hiểm lòng đất, lướt sóng cá sấu, tháp rơi cho trẻ em, chiếc cốc ngộ nghĩnh, xe điện đung, máng trượt 2, chuyển tàu phiêu lưu, siêu nhân, tháp rơi, đua xe công thức 1, tàu lượn trẻ em, tàu lượn siêu tốc 2, thám bay thần kỳ, đua dây 2, đoàn tàu phiêu lưu, đua xe công thức 2, trượt băng, rạp phim 4D, rạp phim 3D, nhảy và vui, vượt thác, cầu tàu, vườn bướm bướm, bãi xe, Nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng). Không xác định chỉ tiêu xây dựng công trình, 08 khu đất công viên văn hóa của 08 quốc gia và không quy hoạch các công trình (*Khu Indonesia; Khu Malaysia; Khu India; Khu Thái Lan; Khu Việt Nam; Khu China; Khu Japan; Khu Korea*).

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	SỐ LƯỢNG
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH	35.298	4,17	16
	KHÁCH SẠN	18.967		06
	NHÀ HÀNG	5.595		03
	NHÀ GA XE ĐIỆN	400		02
	NHÀ ĐIỀU HÀNH + KỸ THUẬT	3.642		01
	CỔNG CHÀO, NHÀ ĐÓN TIẾP	2.694		03
	KHU VUI CHƠI TRONG NHÀ	4000		01
2	ĐẤT CÔNG VIÊN (CÂY XANH + KHU VUI CHƠI GIẢI TRÍ)	309.488	36,56	
3	ĐẤT BÃI XE	53.894	6,37	03
4	ĐẤT NHÀ BIỂU DIỄN ĐA NĂNG TP (HIỆN TRẠNG)	47.907	5,66	01
5	MẶT NƯỚC	250.890	29,63	
6	ĐẤT GIAO THÔNG QUẢNG TRƯỜNG	149.155	17,61	
	TỔNG CỘNG	846.632	100	

- Theo Tờ trình số 03/2013/TTr-UB/CVCA ngày 20/01/2013 của Công ty TNHH Công viên Châu Á:

BẢNG CÂN BẰNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Thành phần sử dụng đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình (Tầng cao: 3 tầng)	35.298	4,17	16
	Khách sạn	18.967		06
	nhà hàng	5.595		03
	Nhà ga xe điện	400		02
	Nhà điều hành + Kỹ thuật	3.642		01
	Cổng chào, khu nhà đón tiếp	2.694		03
	Khu vui chơi trong nhà	4.000		01
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng cộng	846.632	100,00	

- Theo Thuyết minh kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND:

BẢNG CÂN BẰNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Thành phần sử dụng đất đai	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình (Tầng cao: 3 tầng)	35.298	4,17	16
	Khách sạn	18.967		06
	nhà hàng	5.595		03
	Nhà ga xe điện	400		02
	Nhà điều hành + Kỹ thuật	3.642		01
	Cổng chào, khu nhà đón tiếp	2.694		03
	Khu vui chơi trong nhà	4.000		01
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng cộng	846.632	100,00	

2. Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch giả định

Theo hồ sơ rà soát tại Mục III.1 Văn bản này, Sở Xây dựng đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch giả định không tính đất nhà biểu diễn đa năng (hiện trạng), tổng diện tích đất dự án 798.725m² (846.632m² – 47.907m²):

a) **Phương án 1 (có tính diện tích mặt nước):** Tổng diện tích đất xây dựng các công trình 35.298m², tầng cao xây dựng các công trình 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình 105.894m² (35.298m² x 3 tầng), mật độ xây dựng công trình khoảng 4,42%⁽²⁾, hệ số sử dụng đất khoảng 0,13 lần⁽³⁾.

b) **Phương án 2 (không tính diện tích mặt nước) diện tích đất dự án 595.742m²:** Tổng diện tích đất xây dựng các công trình 35.298m², tầng cao xây dựng các công trình 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình 105.894m², mật độ xây dựng công trình khoảng 6,44%⁽⁴⁾, hệ số sử dụng đất khoảng 0,19 lần⁽⁵⁾.

3. Kiến nghị

a) Đối với ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường về sử dụng chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 2778/SNNMT-KTĐ ngày 19/3/2026, Công văn số 3829/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026, Công văn số 4243/SNNMT-KTĐ ngày 15/4/2026.

Sở Xây dựng không có chuyên môn để tham mưu UBND thành phố về nội dung nêu trên. Do đó, kính đề nghị UBND thành phố giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện liên quan đến nghĩa vụ tài chính dự án nếu còn có phương án tính giá đất khác có thể thực hiện được mà không cần phải xác định chỉ tiêu quy hoạch giả định.

b) Về chỉ tiêu quy hoạch giả định

⁽²⁾ 35.298m² : 798.725m² x 100 = 4,42%.

⁽³⁾ 105.894m² : 798.725m² = 0,13 lần.

⁽⁴⁾ 35.298m² : (798.725m² – 250.890m²) x 100% = 6,44%.

⁽⁵⁾ 105.894m² : 547.835m² = 0,19 lần.

Căn cứ Nghị định số 73/2023/NĐ-CP ngày 29/9/2023 của Chính phủ về khuyến khích, bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung và trên tinh thần tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án nhằm khơi thông nguồn lực vì mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo Kết luận số 77-KL/TW ngày 02/5/2024 của Bộ Chính trị, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND thành phố:

- Xem xét, quyết định các chỉ tiêu giả định Sở Xây dựng đề xuất tại mục III Văn bản này để phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường (chỉ tiêu giả định không có giá trị pháp lý để đầu tư, thực hiện các thủ tục về xây dựng và các lĩnh vực khác liên quan).

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường sử dụng các chỉ tiêu giả định được UBND thành phố thống nhất để tính toán nghĩa vụ tài chính trong trường hợp không còn bất kỳ phương án nào khác để tính toán nghĩa vụ tài chính cho dự án.

- Công ty TNHH Công viên Châu Á chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ pháp lý và các số liệu, chỉ tiêu các công trình tại dự án.

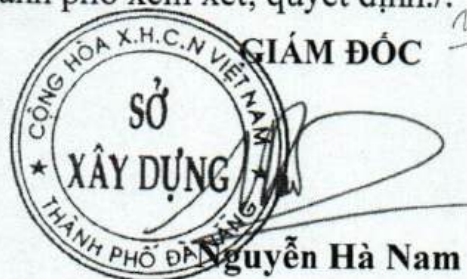
- Phương pháp xác định các chỉ tiêu quy hoạch giả định nhằm có chỉ tiêu quy hoạch cho quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại thời điểm trước đây (đã hết hiệu lực do đã được điều chỉnh bởi quy hoạch sau) để phục vụ tháo gỡ vướng mắc tính toán nghĩa vụ tài chính, là chưa có quy định pháp luật cụ thể, đồng thời liên quan đến nghĩa vụ tài chính nên sẽ không tránh khỏi các rủi ro về pháp lý và khả năng khiếu kiện sau này của nhà đầu tư. Trong trường hợp việc áp dụng chỉ tiêu giả định nêu trên để tính toán giá đất, nhưng sau này phát hiện thêm các pháp lý liên quan dẫn đến xác định lại các chỉ tiêu và tính toán lại nghĩa vụ tài chính dự án đã thực hiện; hoặc theo kiến nghị của các cơ quan điều tra, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, tòa án yêu cầu phải tính toán bổ sung nghĩa vụ tài chính dự án; thì các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện và bổ sung đầy đủ nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo quy định; Trong trường hợp chủ đầu tư có khiếu kiện liên quan đến phương án nêu trên, thì thực hiện theo phán quyết của cơ quan tòa án.

Theo quy định, thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này (trong đó có nội dung về các chỉ tiêu quy hoạch) thuộc thẩm quyền của UBND thành phố, do tập thể các Ủy viên UBND thành phố quyết định. Do vậy, Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định chỉ tiêu quy hoạch giả định như trên để phục vụ việc tính toán nghĩa vụ tài chính đối với Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố, chỉ tiêu giả định không có giá trị pháp lý để đầu tư, thực hiện các thủ tục về xây dựng và các lĩnh vực khác liên quan.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các sở: NN&MT; TC;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT(N).



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)*


Tên xã, phường (thị trấn): Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 270.000 đồng/m²/tháng đã bao gồm thuế GTGT (Tầng 11)

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: đồng/m²/tháng

- Nguồn thông tin: Hợp đồng cho thuê văn phòng số HĐ-24/ACB-DN.2015 ngày 04/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH T.H.I Group Việt Nam.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, Số 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền:m; kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: Cho thuê văn phòng.

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1.500m;

+ Trung tâm thương mại, chợ:m;

+ Cơ sở giáo dục:m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao:m;

+ Cơ sở y tế:m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí:m

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

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Bạch Đằng: Độ rộng: 12m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;

+ Hạ tầng không gian: Tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;



+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

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

- Thời hạn sử dụng đất:

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Tòa nhà văn phòng

- Năm xây dựng: 2010; Diện tích xây dựng: m²; Diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:đồng/m²

- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

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

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

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

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 3 năm 2026.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Phạm Chew Hồng Ngọc

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



ACB

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ VĂN PHÒNG

Số: HĐ-14.../ACB-DN.2015

GIỮA

NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU-CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

VÀ

CÔNG TY TNHH T.H.I GROUP VIỆT NAM

TÒA NHÀ ĐÀ NẴNG

NGÀY 14 THÁNG 12 NĂM 2015

Hôm nay, ngày 11. tháng 12 năm 2015, tại văn phòng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng, 218 Bạch Đằng, Phường Phước Ninh Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, các Bên gồm:

BÊN A	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG
Địa chỉ	: 218 Bạch Đằng, P.Phước Ninh Q.Hải Châu, Tp.Đà Nẵng
Điện thoại	: (0511) 3897 806 – 3897 886
Người đại diện	: Ông CHÂU PHƯỚC HÒA
Chức vụ	: Giám đốc ngân hàng TMCP Á Châu - chi nhánh Đà Nẵng Giấy ủy quyền số 489 UQ-QTHC.15 ký ngày 13/09/2015
BÊN B	CÔNG TY TNHH T.H.I GROUP VIỆT NAM
Địa chỉ	: Lầu 7, số 9 Đinh Tiên Hoàng, Phường Đa Kao, Quận I, Tp Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (08) 31902506
Mã số thuế	: 0305425568
Giấy chứng nhận đầu tư	: 411022000170 thay đổi lần thứ 4 ngày 28 tháng 08 năm 2012 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp.
Người đại diện	: Ông LAI WEN HAO
Chức vụ	: Tổng Giám Đốc

Sau khi bàn bạc, thoả thuận hai bên thống nhất ký Hợp đồng thuê văn phòng này (“Hợp đồng”) với nội dung sau:

ĐIỀU 1: KHU VỰC THUÊ, TÀI SẢN VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

1. Vị trí thuê

Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê mặt bằng tại Tòa nhà ACB Đà Nẵng làm văn phòng làm việc theo địa chỉ dưới đây:

Địa chỉ: số 218 - Bạch Đằng, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng, Việt Nam

Diện tích : 34 m²

Tầng số : 11

Ký hiệu mặt bằng : Khu C (“Khu vực Thuê”)

Sơ đồ toàn bộ phần Khu vực Thuê được mô tả chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng này, Khu vực Thuê được đánh dấu bằng dấu gạch chéo.

2. Tài sản bàn giao

Bên A bàn giao cho Bên B các tài sản theo Phụ Lục 2 đính kèm Hợp đồng này.

3. Mục đích thuê

Bên B sẽ chỉ sử dụng Khu vực Thuê làm văn phòng hoạt động theo mục đích kinh doanh ghi trên giấy phép kinh doanh của Bên B.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG, TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN

1. Thời hạn Hợp đồng

1.1 Bên A cho thuê và Bên B thuê Khu vực Thuê trong một thời hạn **hai mươi ba tháng (23) tháng và mười bốn (14) ngày** (“Thời hạn”) tính từ ngày **01/01/2016** (“Ngày bắt đầu”) đến ngày **14/12/2017** (“Ngày hết hạn”). Cả hai ngày này được tính vào trong Thời hạn thuê. Bên Thuê được phép lắp đặt nội thất cho Khu vực Thuê tuân theo các điều kiện và điều khoản trong Hợp đồng này.

1.2 Bên B phải đảm bảo thuê văn phòng của Bên A và Bên A đảm bảo cho Bên B thuê trong Thời hạn của Hợp đồng. Nếu bất kì bên nào chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia trước hai (02) tháng. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước Thời hạn thì Bên B sẽ mất Tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 4.3 bên dưới. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên A phải trả lại Tiền đặt cọc cho Bên B và một khoản tiền tương đương Tiền đặt cọc.

1.3 Hai (02) tháng trước khi kết thúc thời điểm hết hạn Hợp đồng, Bên A gửi cho Bên B 01 thư mời gia hạn Hợp đồng trong đó nêu rõ mức giá thuê mới nhưng định mức không được quá 15% giá thuê hiện tại. Trong trường hợp Bên B không trả lời theo thời hạn nêu trên, thì thư mời nói trên không có giá trị nữa và Hợp đồng này sẽ tự động kết thúc vào Ngày hết hạn, theo các điều kiện và điều khoản qui định trong Hợp đồng này.

Trường hợp Bên A và Bên B đồng ý gia hạn Hợp đồng này theo thư mời gia hạn nói trên, các bên sẽ tái ký Hợp đồng mới, trước Ngày hết hạn ít nhất một (01) tháng.

2. Tiền thuê và phí dịch vụ

2.1 Tiền Thuê Văn Phòng:

Trong suốt thời hạn Hợp đồng, bên B sẽ phải trả cho bên A số Tiền thuê văn phòng (“Tiền thuê”) tính cho mỗi tháng như sau:

- Giá thuê trên 01 mét vuông văn phòng: 270.000 đồng
- Diện tích thuê: 34 m²
- Tiền thuê mỗi tháng: 270.000 đồng/m² x 34m² = **9.180.000 đồng**

(Bằng chữ: Chín triệu một trăm tám mươi nghìn đồng chẵn)

Ghi chú: Tiền thuê bao gồm tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý chung và thuế giá trị gia tăng phải nộp

Chi phí quản lý chung bao gồm: chi phí bảo vệ chung của Tòa nhà, dọn dẹp vệ sinh khu vực chung, ánh sáng và nước sử dụng trong khu vực chung, chi phí bảo trì và sửa chữa hệ thống báo cháy, hệ thống điều hòa, bình chữa cháy, hệ thống điện nước ... lắp đặt trong Tòa nhà.

Tiền thuê ở trên sẽ giữ nguyên không thay đổi trong suốt Thời hạn của Hợp đồng. Trường hợp có sự thay đổi về giá do sự thay đổi của giá cả thị trường, các bên sẽ thảo luận để thống nhất mức giá thay đổi tương ứng.

2.2 Các phụ phí: (Đã bao gồm VAT)

- Phí gửi xe máy : 66.000 đồng/xe/tháng (miễn phí 03 xe)
- Phí sử dụng điện : 3.740 đồng/kwh

3. Phương thức thanh toán

3.1 Tiền thuê sẽ được thanh toán trước cho mỗi giai đoạn ba (03) tháng một lần tính từ ngày có hiệu lực của Hợp đồng này. Thời hạn và phương thức thanh toán như quy định tại Điều 3.3 của Hợp đồng này.

3.2 Bên A sẽ gửi cho bên B phiếu yêu cầu thanh toán kèm theo hóa đơn đỏ trước khi đến hạn thanh toán, trong đó nêu rõ các nội dung: số tiền thuê phải thanh toán, chi phí thực tế sử dụng điện và các phụ phí khác nếu có.

3.3 Bất kỳ đề nghị thanh toán nào Bên A gửi cho Bên B sẽ phải được thanh toán trong vòng bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày Bên B nhận được đề nghị thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A chi tiết như sau:

a. Trường hợp Bên B không có tài khoản tại Ngân hàng TMCP Á Châu:

- Tên tài khoản : Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Đà Nẵng
- Số tài khoản : 79307001
- Tại ngân hàng : Ngân hàng Á Châu Thành phố Hồ Chí Minh
- Nội dung : “CÔNG TYCHUYÊN TIỀN THUÊ VĂN PHÒNG THÁNG.....CHO ACB -CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG”

b. Trường hợp Bên B có tài khoản tại Ngân hàng TMCP Á Châu:

- Tên tài khoản : Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Đà Nẵng
- Số tài khoản : 1339
- Tại ngân hàng : Ngân hàng Á Châu
- Nội dung : “CÔNG TYCHUYÊN TIỀN THUÊ VĂN PHÒNG THÁNG.....CHO ACB -CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG”

4. Tiền đặt cọc

4.1 Bên B sẽ trả cho Bên A một khoản Tiền đặt cọc là **27.540.000 đồng** (Hai mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tương đương với 03 (ba) tháng Tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý chung và thuế giá trị gia tăng. Khoản Tiền đặt cọc này sẽ cố định trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng.

4.2 Khoản Tiền đặt cọc này sẽ được Bên A hoàn lại (không tính lãi) cho Bên B trong vòng 07 ngày khi Hợp đồng này hết hiệu lực, sau khi đã căn trừ các khoản nợ (nếu có) mà Bên B phải trả.

4.3 Trong trường hợp một bên vi phạm các quy định tại Hợp đồng này, dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, thì khoản tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 2 mục 1.2 của Hợp đồng này.

5. Không chuyển nhượng

Không Bên nào được chuyển nhượng, bán hoặc gây trở ngại đối với Hợp đồng này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại.

ĐIỀU 3: CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN

1. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên B

Trong trường hợp các phí dịch vụ hoặc các chi phí khác liên quan được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp đồng tăng lên theo sự tăng chung của thị trường, Bên A phải thông báo bằng văn bản cho Bên B về khoản tăng thêm đó. Trường hợp Bên B đồng ý với khoản tăng thêm này thì sẽ thực hiện việc thanh toán phí dịch vụ bổ sung sau khi nhận được thông báo. Trường hợp Bên B không đồng ý với khoản tăng thêm này thì Bên B có quyền từ chối sử dụng các dịch vụ liên quan đó.

Chi tiết có liên quan:

Tiền điện	<ul style="list-style-type: none">• Thanh toán chi phí sử dụng điện theo thực tế sử dụng.
Tiền điện thoại	<ul style="list-style-type: none">• Thanh toán cho nhà cung cấp toàn bộ phí viễn thông liên quan đến điện thoại - internet, telex, máy điện báo, fax và/hoặc các dịch vụ khác được lắp nối trong Khu vực thuê.
Giữ gìn trong điều kiện tốt	<ul style="list-style-type: none">• Giữ gìn nội thất của Khu vực thuê bao gồm sàn nhà và lớp trát tường bên trong hoặc các bề mặt khác hoặc ở trên tường và trần nhà và các đồ đạc cố định của Bên cho thuê gồm các tấm kính, cửa ra vào, cửa sổ, dây điện, các thiết bị lắp đặt và trang bị trong điều kiện tốt.• Không bao gồm trường hợp hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng.
Phê duyệt bằng văn bản	<ul style="list-style-type: none">• Không được thực hiện bất kỳ việc lắp đặt, sửa đổi hoặc xây thêm nào đối với Khu vực thuê ảnh hưởng đến kiến trúc của Tòa nhà (trừ khi Bên A đồng ý bằng văn bản).
Dọn sạch các mảnh vỡ...	<ul style="list-style-type: none">• Dọn sạch tất cả các mảnh vỡ và chất thải phát sinh từ việc lắp đặt trang thiết bị. <p>Nếu Bên B không thực hiện công việc này thì sẽ phải thanh toán cho Bên A tất cả các chi phí mà Bên A phải chịu liên quan đến việc này trong vòng 7 ngày kể từ khi Bên A thông báo cho Bên B khoản tiền phải trả đó.</p>
Quyền vào Khu vực thuê	<ul style="list-style-type: none">• Cho phép Bên A vào Khu vực thuê vào bất kỳ thời gian hợp lý nào để xem xét tình trạng hoặc thực hiện những công việc cần thiết cho việc sửa chữa, thay đổi hoặc cải tạo Khu vực thuê. Bên A sẽ có trách nhiệm thông báo trước bằng văn bản cho Bên B.• Khi nhận được thông báo bằng văn bản, nếu trong 7 ngày Bên B không cho bên A vào sửa chữa, và việc trì hoãn này làm tình trạng hư hại nặng thêm, thì bên A sẽ có quyền vào khu vực thuê để khắc phục. Chi phí cho việc hư hỏng phát sinh (do Bên B trì hoãn) sẽ là khoản tiền Bên B nợ Bên A và phải được thanh toán ngay.
Quyền ra vào trong trường hợp khẩn cấp	<ul style="list-style-type: none">• Cho phép Bên A tự do vào Khu vực thuê tại bất kỳ thời điểm nào trong mọi trường hợp khẩn cấp (Bên A phải báo cho bên B biết).
Vòi nước, chậu rửa	<ul style="list-style-type: none">• Giữ gìn sạch sẽ và trong tình trạng tốt tất cả vòi nước, nước, nhà vệ sinh, bể nước, đường ống, dây điện, ống dẫn, đồ đạc, thiết bị, trang bị và máy móc (nếu có) trong Khu vực thuê hoặc Khu vực chung.

<p>Những điều ngăn cấm</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không sử dụng Khu vực thuê hoặc Khu vực chung làm nơi ở hoặc ngủ qua đêm. • Không sử dụng bất kỳ thiết bị điện, sưởi, đồ dùng nấu ăn hoặc các thiết bị khác mà có thể làm ảnh hưởng đến hệ thống điều hoà không khí, thang máy, ánh sáng, điện hoặc hệ thống điện khác trong khu vực thuê hoặc Khu vực chung cũng như cho các bên thứ ba khác. • Không nấu ăn trong Khu vực thuê hoặc trong Toà nhà.
<p>Không thay đổi lối ra vào liên kề</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không xây dựng hoặc thay đổi bất kỳ lối ra vào nào dẫn đến Khu vực thuê từ các Khu vực thuê liên kề trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.
<p>Những vật trưng bày trong Khu vực chung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bên B không được sử dụng Khu vực chung vào các mục đích thương mại, kinh doanh, dịch vụ hoặc trưng bày, quảng cáo hàng hoá hoặc cất giữ đồ vật trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
<p>Hàng hoá nguy hiểm và việc cất giữ bất hợp pháp</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không cất giữ hoặc mang vào Khu vực thuê hoặc Khu vực chung những vật phẩm bị pháp luật ngăn cấm như vũ khí, đạn dược, hàng hoá phi pháp, thuốc súng, thùng đựng muối, hoá chất, xăng, dầu lửa, khí đốt, những vật gây nổ, gây cháy hoặc bất kỳ đồ vật nào mà theo Bên A cho là không tốt, nguy hiểm đối với Toà nhà.
<p>Không xả rác</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không ném, đặt trong Toà nhà bất kỳ bụi rác, rác thải, giấy loại và phải trả cho Bên A chi phí cho việc sửa chữa hư hại (nếu có) đối với Khu vực chung, lối đi, thang máy, nhà vệ sinh hoặc các tiện nghi khác trong Toà nhà phát sinh từ việc vi phạm những điều nêu ở đây.
<p>Biên hiệu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không trưng bày, gắn, sơn, hoặc bằng các cách khác bất kỳ biểu tượng, đèn, thông cáo có tính chất trang trí, bảng biểu ngữ, panô, quảng cáo, tên, bảng tên, thông báo, cờ, cột cờ vải bạt, tấm phủ hoặc bất kỳ vật gì khác ngoài Khu vực thuê hoặc Khu vực chung trừ những thứ được Bên A phê duyệt bằng văn bản.
<p>Không sử dụng vào những mục đích phi pháp và gây ra khó chịu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Không sử dụng Khu vực thuê hoặc Khu vực chung vào những mục đích phi pháp hoặc gây khó chịu, gây ra những tiếng ồn lớn cho những người sử dụng các khu vực xung quanh.
<p>Sử dụng thang máy</p>	<p>Trong giờ hành chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Không mang vào thang máy dành để chở người bất kỳ hành lý, kiện hàng, bọc, túi, hàng hoá nặng trừ những đồ vật nhẹ như valy, cặp đựng hồ sơ hoặc túi xách tay. • Không cho phép những người đang thực hiện việc cải tạo, trang trí đối với Khu vực thuê sử dụng thang máy dùng để chở người.
<p>Bồi hoàn của bên thuê đối với việc lắp đặt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Khi tiến hành việc lắp đặt (dù có sự đồng ý của Bên A hay không), nếu việc tiến hành lắp đặt gây thương tích và thiệt hại về người và tài sản đối với Bên A hoặc các bên thứ ba khác, bên B phải (thanh toán toàn bộ chi phí) chịu trách nhiệm đối với các khoản bồi thường cho các thiệt hại nêu trên theo quy định của Pháp luật trừ các thiệt hại do sự kiện bất khả kháng gây ra.

Không chuyển nhượng và cho thuê lại	<ul style="list-style-type: none"> • Không chuyển nhượng, cho thuê lại, hoặc bằng bất kỳ cách nào bỏ hoặc chuyển giao quyền sử dụng Khu vực thuê. • Trong trường hợp Bên B hành động như vậy thì Bên A sẽ chấm dứt ngay Hợp đồng này và Bên B phải giao trả ngay Khu vực thuê như hiện trạng ban đầu cho Bên A trong vòng bảy (07) ngày.
Trả lại Khu vực thuê	<p>Khi hết Thời hạn thuê, bàn giao Khu vực thuê trong tình trạng, điều kiện tốt và nguyên trạng như khi được bàn giao (không kể hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng). Nếu Bên B gây hư hỏng đối với Khu vực thuê thì Bên A sẽ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Khấu trừ chi phí cho việc sửa chữa xảy ra sau khi trả lại khu vực thuê vào Khoản tiền đặt cọc (nếu có). • Ngoài ra, Bên B phải trả cho Bên A một khoản tiền (là tiền thuê nhà thêm tương đương với số ngày để sửa chữa những hư hại trên). • Bên A sẽ không có trách nhiệm hoàn trả lại Bên B toàn bộ Khoản đặt cọc hoặc một phần Khoản đặt cọc cho tới khi tất cả các công việc sửa chữa để bàn giao lại mặt bằng được hoàn thành và Bên B đã thanh toán đầy đủ chi phí cho những công việc đó.
Bồi hoàn	<ul style="list-style-type: none"> • Việc bồi hoàn cho các Bên về tất cả các khiếu nại, yêu cầu, hành động, kiện tụng, thủ tục tố tụng, lệnh, phí, mất mát và chi phí thuộc bất kỳ loại nào mà một Bên phải chịu liên quan đến vấn đề thiệt mạng, thương tổn, thiệt hại đối với tài sản phát sinh từ những biến cố trong hoặc tại Khu vực thuê gây ra được thực hiện theo Quy định của Pháp luật • Bên B hoặc khách mời của Bên B phải chấp hành, thực hiện toàn bộ quy tắc do Bên A đưa ra đối với việc quản lý, an toàn, trông nom và vệ sinh, giữ gìn trật tự, thuận tiện trong Toà nhà.

1.3 Trong thời hạn thuê, Bên B được phép làm việc ngoài giờ trong khu vực thuê, nếu sau 18h30 các ngày trong tuần hoặc ngày chủ nhật thì phải báo cho bộ phận quản lý an ninh của Tòa nhà.

2. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên A

2.1 Cung cấp điện (24/24 giờ trừ ngày Chủ Nhật), nước cho bên thuê đảm bảo hoạt động ổn định trong giờ làm việc trừ các trường hợp bất khả kháng xảy ra do thiên tai lũ lụt..... Cung cấp và duy trì nhân viên an ninh và hệ thống an ninh 24/24 giờ cho các diện tích sử dụng chung của Tòa nhà ACB Đà Nẵng.

2.2 Bên A sẽ trả toàn bộ chi phí cho việc lắp đặt, sửa chữa, thay thế các đường dây và thiết bị viễn thông dẫn đến Khu vực thuê (trừ trường hợp các hư hỏng do phía Bên B gây ra).

2.3 Bên A, sẽ bảo trì định kỳ và sửa chữa các hệ thống: hệ thống báo cháy, hệ thống điều hoà, bình chữa cháy, hệ thống điện nước và đảm bảo rằng các thiết bị trên luôn trong tình trạng tốt và không cản trở đến sử dụng hàng ngày của Bên B. Bên A sẽ thay thế các bóng đèn, quạt thông gió, vòi nước...hoặc bất kỳ thiết bị hỏng hóc khác được lắp đặt bởi Bên A do các lý do về kỹ thuật, độ bền và hao mòn trong quá trình sử dụng (trừ trường hợp các hư hỏng do phía Bên B gây ra). Việc thay thế, sửa chữa sẽ được tiến hành sau khi có thông báo của bên B qua điện thoại hoặc bằng văn bản của bên B.

2.4 Giữ gìn Khu vực chung và các lối ra vào đủ ánh sáng và sạch sẽ và các thang máy, máy phát điện luôn trong tình trạng hoạt động tốt.

2.5 Trong trường hợp Khu vực thuê trong suốt thời hạn thuê bị hư hại, phá huỷ do hoả hoạn, thiên tai hoặc nguyên nhân khác làm nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên A, làm cho Khu vực thuê không sử dụng được một phần hoặc toàn bộ Khu vực thuê thì Bên B sẽ được miễn Tiền thuê nhà hoặc một phần Tiền thuê nhà tùy thuộc vào mức độ và phạm vi thiệt hại cho tới khi Khu vực thuê được khắc phục, sửa chữa và có thể sử dụng bình thường.

Nếu Khu vực thuê không sử dụng được như nêu trên, kéo dài hơn 03 tháng mà Bên A không thể khắc phục và ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Bên B, Bên B, bằng văn bản, có quyền chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn thuê mà không phải chịu phạt do việc chấm dứt sớm này.

2.6 Trong suốt thời hạn Thuê, Bên A sẽ bảo hiểm Toà nhà (trừ những đồ đạc và trang thiết bị của Bên B) đối với mất mát hoặc thiệt hại do hoả hoạn gây ra và trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba.

2.7 Cho phép Bên B được giữ và sử dụng phần diện tích thuê một cách yên ổn mà không bị bất kỳ sự gián đoạn bất hợp pháp nào bởi Bên A, bên thuê khác hay bất kỳ người hoặc đại diện nào do Bên A ủy quyền trong suốt thời hạn thuê.

2.8 Trong suốt thời hạn Thuê, Bên A hỗ trợ cho Bên B 01 bảng nhận diện tên công ty của Bên B, vị trí tầng bên ngoài Tòa nhà và bên trong Khu vực chung dẫn đến Khu vực thuê theo đúng tiêu chuẩn kích thước chuẩn của Bên A và vị trí mà bên A đã bố trí sẵn.

2.9 Bên A có trách nhiệm cung cấp giấy tờ cần thiết liên quan đến quyền sở hữu Tòa nhà của Bên A (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng) để Bên B tiến hành thủ tục xin Các Cơ quan có thẩm quyền các giấy tờ cần thiết cho hoạt động của mình tại Tòa nhà.

ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

4.1 Bên A sẽ tính lãi trên số tiền trả chậm đối với việc chậm thanh toán Tiền thuê của Bên B (trong vòng 7 ngày sau ngày đến hạn theo Hợp đồng này). Tỷ lệ lãi tính theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Á Châu tại thời điểm thông báo việc thanh toán chậm.

4.2 Khi Bên A có quyền tái chiếm hữu Khu vực thuê theo các điều khoản của Hợp đồng này thì Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản trước ba (03) tháng cho Bên B để Bên B chuyển toàn bộ đồ đạc ra khỏi Khu vực thuê khi Thời hạn thuê kết thúc. Nếu đến hạn trả lại mặt bằng mà Bên B không thực hiện việc chuyển đồ đạc này thì Bên A có quyền bán đồ đạc đó để thanh toán Tiền thuê nhà chưa trả và toàn bộ các khoản khác mà Bên B còn nợ Bên A (nếu có) theo các điều trong khoản Hợp đồng này và khoản tiền còn lại (nếu có) sẽ được trả lại cho Bên B. Bên B có trách nhiệm bồi hoàn đầy đủ các thiệt hại đối với Bên A hoặc Bên thứ 3 có liên quan nếu do lỗi của phía Bên B gây ra.

4.3 Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên A có quyền bổ sung, sửa đổi, huỷ bỏ những quy tắc chung liên quan đến toàn bộ Tòa nhà. Nếu có các mâu thuẫn giữa các quy định của Hợp đồng này và các quy định của các quy tắc thì các quy định của Hợp đồng sẽ được áp dụng.

4.4 Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam. Bất kỳ tranh chấp, mâu thuẫn hoặc khiếu nại nào liên quan đến Hợp đồng này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng giải quyết. Phán quyết có hiệu lực của toà án này sẽ là phán quyết cuối cùng bắt buộc đối với các bên. Mọi chi phí có liên quan tới vụ kiện kể cả cho luật sư của các Bên trong trường hợp Bên còn lại được toà án xác định là đã vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này thì tuân theo Quyết định của Tòa Án và theo quy định của Pháp luật Việt nam.

4.5 Hợp đồng này là sự thỏa thuận và hiểu biết duy nhất giữa hai Bên A và Bên B. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung đối với Hợp đồng chỉ có giá trị trong Hợp đồng này khi được làm bằng văn bản với sự đồng ý rõ ràng của cả hai Bên tham gia Hợp đồng này.

4.6 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc khi các bên ký biên bản thanh lý hoặc tự động thanh lý khi kết thúc thời hạn thuê và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình.

4.7 Hợp đồng này được làm thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ hai (02) bản.



ĐẠI DIỆN BÊN A

CHÂU PHƯỚC HÒA

Giám Đốc Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Đà Nẵng



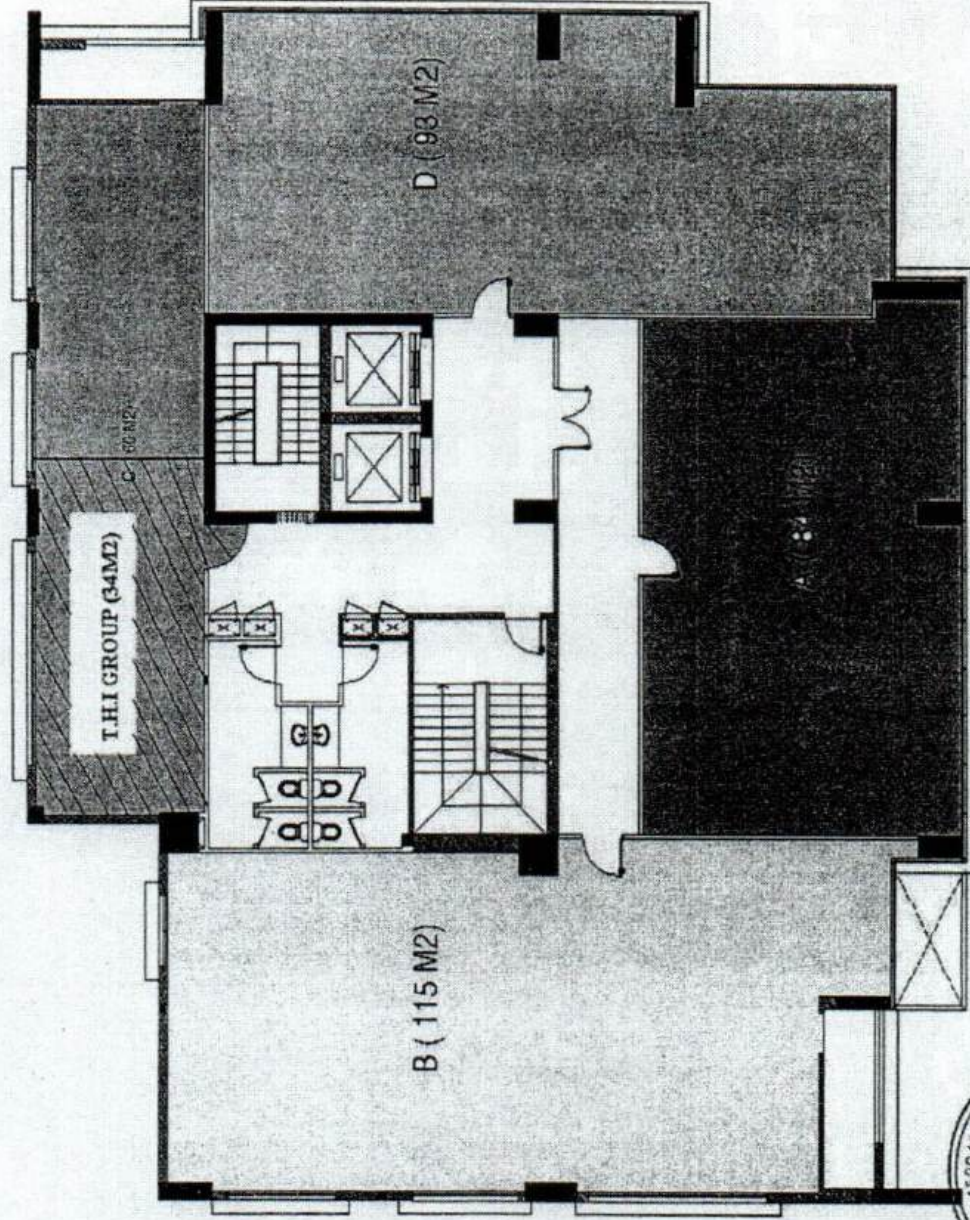
ĐẠI DIỆN BÊN B

LAI WEN HAO

Tổng Giám Đốc

PHỤ LỤC 1
HỢP ĐỒNG THUẾ VẤN PHÒNG SỐ.....

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG TẦNG 11 TÒA NHÀ ACB ĐÀ NẴNG



BÊN A:
NGÂN HÀNG
T. MẠI CỔ PHẦN
Á CHÂU
CHI NHÁNH
ĐÀ NẴNG
HAI CHÁU. TR. K. V. Q. Đ. N.

Châu Phước Hòa
GIAM ĐỐC

C. N. 11022000170-LD. N. N. G *
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
T. H. I. GROUP
VIỆT NAM
QUẬN T. T. P. HỒ CHÍ MINH

BÊN B:
[Signature]
TỔNG GIÁM ĐỐC

Muc

BIÊN BẢN BÀN GIAO TÀI SẢN - KHU C TẦNG 11

(Phụ lục số 2 Hợp đồng thuê văn phòng số 14/AMB-PM/2015)

1. Tài sản bàn giao trong Khu vực thuê

- Điều hoà : 01 âm trần hiệu General (Mỹ)
- Hệ thống đèn chiếu sáng: 05 khoang, 03 đèn/khoang,
- Hệ thống báo cháy tự động: 02 cái
- Bình cứu hoả: 01 bình
- Công tắc: 04 cái
- Ổ cắm điện: 08 cái
- Sàn văn phòng lát gạch granit 60cm x 60cm.
- Rèm chống nắng thanh ngang bằng thép sơn tĩnh điện màu ghi xám ở các ô cửa kính.
- Điều khiển điều hòa + chân đế: 01 cái
- Chia khóa cửa ra vào: 01 cái

Các thiết bị trên đều hoạt động tốt.

2. Trang bị 01 công tơ điện để tính chi số điện cho tầng 11 khu C (khu vực thuê)



CHÂU PHƯỚC HÒA

Giám Đốc Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đà Nẵng



LAI WEN HAO

Tổng Giám Đốc

15/4/2015
U
NH
P.Đ

Handwritten mark



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 280.000 đồng/m²/tháng đã bao gồm thuế GTGT (Tầng 7)

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: đồng/m²/tháng

- Nguồn thông tin: Hợp đồng cho thuê văn phòng số HĐ-14/ACB-DN.2015 ngày 21/12/2015 giữa Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Đà Nẵng và Công ty TNHH Điện LIM KIM HAI (VN) và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 20/12/2016.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, Số 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền:m; kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: Cho thuê văn phòng.

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1.500m;

+ Trung tâm thương mại, chợ:m;

+ Cơ sở giáo dục:m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao:m;

+ Cơ sở y tế:m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí:m

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

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Bạch Đằng: Độ rộng: 12m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;

+ Hạ tầng không gian: Tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;



- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;
- + Hạ tầng môi trường: Tốt;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có.
- Thời hạn sử dụng đất:

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Tòa nhà văn phòng
- Năm xây dựng: 2010; Diện tích xây dựng: m²; Diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:đồng/m²
- Chi phí bình quân năm:

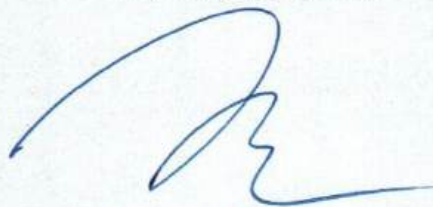
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 3 năm 2026.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Phạm Chu Hồng Ngọc

Ghi chú:

- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- (2) Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



ACB

HỢP ĐỒNG
CHO THUÊ VĂN PHÒNG

Số: HĐ-14./ACB-DN.2015

GIỮA

NGÂN HÀNG TMCP Á CHÂU-CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

VÀ

CÔNG TY TNHH ĐIỆN LİM KİM HAI (VN)

TÒA NHÀ ĐÀ NẴNG

NGÀY 21 THÁNG 12 NĂM 2015

HHN

Ngày, ngày ... tháng ... năm 2015, tại văn phòng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh
Đà Nẵng, 218 Bạch Đằng, Phường Phước Ninh Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, các Bên gồm:

BÊN A (Bên Cho Thuê)	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN Á CHÂU – CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG
Địa chỉ	: 218 Bạch Đằng, P.Phước Ninh Q.Hải Châu, Tp.Đà Nẵng
Điện thoại	: (0511) 3897 806 – 3897 886
Người đại diện	: Ông CHÂU PHƯỚC HÒA
Chức vụ	: Giám đốc ngân hàng TMCP Á Châu - chi nhánh Đà Nẵng Giấy ủy quyền số 489 UQ-QTHC.15 ký ngày 13/09/2015
BÊN B (Bên Thuê)	: CÔNG TY TNHH ĐIỆN LIM KIM HAI (VN)
Địa chỉ	: 78 Hoa Cúc, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: 08 35171717
Mã số thuế	: 0309767298
Giấy chứng nhận đầu tư	: 411022000495 do UBND TP.HCM cấp ngày 09/12/2014
Người đại diện	: Bà SIN TUYẾT MAI
Chức vụ	: Tổng Giám Đốc

Hồ sơ pháp lý công ty Bên Thuê được đính kèm như một phần không tách rời của Hợp Đồng Thuê Văn Phòng này.

Hai Bên thỏa thuận ký kết Hợp Đồng Cho Thuê Văn Phòng (sau đây gọi là "Hợp Đồng") với các điều khoản sau

ĐIỀU 1: KHU VỰC THUÊ, TÀI SẢN VÀ MỤC ĐÍCH THUÊ

1. Vị trí thuê

Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê mặt bằng tại Tòa nhà ACB Đà Nẵng làm văn phòng làm việc theo địa chỉ dưới đây:

Địa chỉ : số 218 - Bạch Đằng, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng, Việt Nam

Diện tích : 20 m²

Tầng số : 7

Ký hiệu mặt bằng : Khu C2 ("Khu vực Thuê")

Sơ đồ toàn bộ phần Khu vực Thuê được mô tả chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo Hợp đồng này, Khu vực Thuê được đánh dấu bằng ký hiệu C1.

2. Tài sản bàn giao

Bên A bàn giao cho Bên B các tài sản theo Phụ Lục 2 đính kèm Hợp đồng này.

*Thi
Phuoc*

3. Mục đích thuê

Bên B sẽ chi sử dụng Khu vực Thuê làm văn phòng hoạt động theo mục đích kinh doanh ghi trên giấy phép kinh doanh của Bên B.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG, TIỀN THUÊ VÀ THANH TOÁN

1. Thời hạn Hợp đồng

1.1 Bên A cho thuê và Bên B thuê Khu vực Thuê trong một thời hạn mười ba (13) tháng ("Thời hạn") tính từ ngày 01/01/2016 ("Ngày bắt đầu") đến ngày 31/01/2017 ("Ngày hết hạn"). Cả hai ngày này được tính vào trong Thời hạn thuê.

1.2 Bên B phải đảm bảo thuê văn phòng của Bên A và Bên A đảm bảo cho Bên B thuê trong Thời hạn của Hợp đồng. Nếu bất kỳ Bên nào chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên kia trước hai (02) tháng. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên B sẽ mất tiền đặt cọc theo quy định tại điều 4.3 bên dưới. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì Bên A phải trả tiền đặt cọc cho Bên B và một khoản tiền tương đương Tiền đặt cọc

1.3 Hai (02) tháng trước khi kết thúc thời điểm hết hạn Hợp đồng, Bên A gửi cho Bên B 01 thư mời gia hạn Hợp đồng trong đó nêu rõ mức giá thuê mới nhưng định mức không được quá 15% giá thuê hiện tại. Trong trường hợp Bên B không trả lời trong thời hạn nêu trên, thì thư mời nói trên không có giá trị nữa và Hợp đồng này sẽ tự động kết thúc vào Ngày hết hạn, theo các điều kiện và điều khoản qui định trong Hợp đồng này.

Trường hợp Bên A và Bên B đồng ý gia hạn Hợp đồng này theo thư mời gia hạn nói trên, các Bên sẽ tái ký Hợp đồng mới, trước Ngày hết hạn ít nhất một (01) tháng.

2. Tiền thuê và các phụ phí

2.1 Tiền Thuê Văn Phòng

Trong suốt thời hạn Hợp đồng, bên B sẽ phải trả cho bên A số Tiền thuê văn phòng ("Tiền thuê") tính cho mỗi tháng như sau:

- Giá thuê văn phòng trên 01 mét vuông văn phòng: 280.000 đồng (Hai trăm tám mươi nghìn đồng)
- Diện tích thuê: 20 m²
- Tiền thuê mỗi tháng: 5.600.000 đồng/tháng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng chẵn)

Ghi chú: Tiền thuê bao gồm tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý chung và thuế giá trị gia tăng phải nộp.

Chi phí quản lý chung bao gồm: chi phí bảo vệ chung của Tòa nhà, dọn dẹp vệ sinh khu vực chung, ánh sáng và nước sử dụng trong khu vực chung, chi phí bảo trì và sửa chữa hệ thống báo cháy, hệ thống điều hòa, bình chữa cháy, hệ thống điện nước ... lắp đặt trong Tòa nhà.

Tiền thuê ở trên sẽ giữ nguyên không thay đổi trong suốt Thời hạn của Hợp đồng. Trường hợp có sự thay đổi về giá do sự thay đổi của giá cả thị trường, các bên sẽ thảo luận để thống nhất mức giá thay đổi tương ứng.

2 Các phụ phí: (Đã bao gồm VAT)

- * Phí dọn vệ sinh văn phòng : 440.000 đồng/ tháng
- * Phí trông coi xe máy : 66.000 đồng/xe/tháng
- * Chi phí sử dụng điện : 3.740 đồng/kwh

3. Phương thức thanh toán

3.1 Tiền thuê sẽ được thanh toán trước cho mỗi giai đoạn ba (03) tháng một lần tính từ ngày có hiệu lực của Hợp đồng này. Thời hạn và phương thức thanh toán như quy định tại Điều 3.3 của Hợp đồng này.

3.2 Bên A sẽ gửi cho bên B phiếu yêu cầu thanh toán trước khi đến hạn thanh toán, trong đó nêu rõ các nội dung: số tiền thuê phải thanh toán, chi phí thực tế sử dụng điện và các phụ phí khác nếu có.

3.3 Bất kỳ đề nghị thanh toán nào Bên A gửi cho Bên B sẽ phải được thanh toán trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên B nhận được đề nghị thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A chi tiết như sau:

a. Trường hợp Bên B không có tài khoản tại Ngân hàng TMCP Á Châu:

- Tên tài khoản : Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Đà Nẵng
- Số tài khoản : 79307001
- Tại ngân hàng : Ngân hàng Á Châu Thành phố Hồ Chí Minh
- Nội dung : “CÔNG TYCHUYÊN TIỀN THUÊ VĂN PHÒNG THÁNG.....CHO ACB -CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG”

b. Trường hợp Bên B có tài khoản tại Ngân hàng TMCP Á Châu:

- Tên tài khoản : Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Đà Nẵng
- Số tài khoản : 1339
- Tại ngân hàng : Ngân hàng Á Châu
- Nội dung : “CÔNG TYCHUYÊN TIỀN THUÊ VĂN PHÒNG THÁNG.....CHO ACB -CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG”

3.4 Bên A sẽ gửi Hoá đơn giá trị gia tăng cho bên B trong vòng bảy (07) ngày làm việc sau khi nhận số tiền thanh toán của bên B về các khoản thanh toán tiền thuê, chi phí thực tế sử dụng điện và các phụ phí khác (nếu có).

4. Tiền đặt cọc

4.1 Bên B sẽ trả cho Bên A một khoản Tiền đặt cọc là 16.800.000 đồng (Mười sáu triệu tám trăm nghìn đồng) tương đương với 03 (ba) tháng Tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý chung và thuế giá trị gia tăng. Khoản Tiền đặt cọc này sẽ cố định trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng.

Thh
Quan

4.2. Khoản Tiền đặt cọc này sẽ được Bên A hoàn lại (không tính lãi) cho Bên B trong vòng 07 ngày kể từ ngày Hợp đồng này hết hiệu lực, sau khi đã căn trừ các khoản nợ (nếu có) mà Bên B phải trả.

4.3 Trong trường hợp một bên vi phạm các quy định tại Hợp đồng này, dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, thì khoản tiền đặt cọc sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 2 mục 1.2 của Hợp đồng này.

5. Không chuyển nhượng

Không Bên nào được chuyển nhượng, bán hoặc gậy trở ngại đối với Hợp đồng này mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên còn lại.

ĐIỀU 3: CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN

1. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên B

Trong trường hợp các phí dịch vụ hoặc các chi phí khác liên quan được quy định tại phụ lục 02 của Hợp đồng tăng theo sự tăng chung của thị trường, Bên A phải thông báo bằng văn bản cho Bên B về khoản tăng thêm đó. Trường hợp Bên B đồng ý với khoản tăng thêm này thì sẽ thực hiện việc thanh toán phí dịch vụ bổ sung sau khi nhận được thông báo. Trường hợp Bên B không đồng ý với khoản tăng thêm này thì Bên B có quyền từ chối sử dụng dịch vụ liên quan đó.

Chi tiết có liên quan:

Tiền điện	<ul style="list-style-type: none">Thanh toán chi phí sử dụng điện theo thực tế sử dụng.
Tiền điện thoại	<ul style="list-style-type: none">Thanh toán toàn bộ phí viễn thông liên quan đến điện thoại - internet, telex, máy điện báo, fax và/hoặc các dịch vụ khác được lắp nối trong Khu vực thuê.
Giữ gìn trong điều kiện tốt	<ul style="list-style-type: none">Giữ gìn nội thất của Khu vực thuê bao gồm sàn nhà và lớp trát tường bên trong hoặc các bề mặt khác hoặc ở trên tường và trần nhà và các đồ đạc cố định của Bên cho thuê gồm các tấm kính, cửa ra vào, cửa sổ, dây điện, các thiết bị lắp đặt và trang bị trong điều kiện tốt.Không bao gồm trường hợp hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng.
Phê duyệt bằng văn bản	<ul style="list-style-type: none">Không được thực hiện bất kỳ việc lắp đặt, sửa đổi hoặc xây thêm nào đối với Khu vực thuê ảnh hưởng đến kiến trúc của Tòa nhà (trừ khi Bên A đồng ý bằng văn bản).
Dọn sạch các mảnh vỡ...	<ul style="list-style-type: none">Dọn sạch tất cả các mảnh vỡ và chất thải phát sinh từ việc lắp đặt trang thiết bị. <p>Nếu Bên B không thực hiện công việc này thì sẽ phải thanh toán cho Bên A tất cả các chi phí mà Bên A phải chịu liên quan đến việc này trong vòng 7 ngày kể từ khi Bên A thông báo cho Bên B khoản tiền phải trả đó.</p>
Quyền vào Khu vực thuê	<ul style="list-style-type: none">Cho phép Bên A vào Khu vực thuê vào bất kỳ thời gian hợp lý nào để xem xét tình trạng hoặc thực hiện những công việc cần thiết cho việc sửa chữa, thay đổi hoặc cải tạo Khu vực thuê. Bên A sẽ có trách nhiệm thông báo trước bằng văn bản cho Bên B.Khi nhận được thông báo bằng văn bản, nếu trong 7 ngày Bên B không cho bên A vào sửa chữa, và việc trì hoãn này làm tình trạng hư hại nặng thêm,

	<p>thì bên A sẽ có quyền vào khu vực thuê để khắc phục. Chi phí cho việc hư hỏng phát sinh (do Bên B trì hoãn) sẽ là khoản tiền Bên B nợ Bên A và phải được thanh toán ngay.</p>
Quyền ra vào trong trường hợp khẩn cấp	<ul style="list-style-type: none"> • Cho phép Bên A tự do vào Khu vực thuê tại bất kỳ thời điểm nào trong mọi trường hợp khẩn cấp (Bên A phải báo cho bên B biết).
Vòi nước, chậu rửa	<ul style="list-style-type: none"> • Giữ gìn sạch sẽ và trong tình trạng tốt tất cả vòi nước, nước, nhà vệ sinh, bể nước, đường ống, dây điện, ống dẫn, đồ đạc, thiết bị, trang bị và máy móc (nếu có) trong Khu vực thuê hoặc Khu vực chung.
Những điều ngăn cấm	<ul style="list-style-type: none"> • Không sử dụng Khu vực thuê hoặc Khu vực chung làm nơi ở hoặc ngủ qua đêm. • Không sử dụng bất kỳ thiết bị điện, sưởi, đồ dùng nấu ăn hoặc các thiết bị khác mà có thể làm ảnh hưởng đến hệ thống điều hoà không khí, thang máy, ánh sáng, điện hoặc hệ thống điện khác trong khu vực thuê hoặc Khu vực chung cũng như cho các bên thứ ba khác. • Không nấu ăn trong Khu vực thuê hoặc trong Toà nhà.
Không thay đổi lối ra vào liền kề	<ul style="list-style-type: none"> • Không xây dựng hoặc thay đổi bất kỳ lối ra vào nào dẫn đến Khu vực thuê từ các Khu vực thuê liền kề trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A.
Những vật trưng bày trong Khu vực chung	<ul style="list-style-type: none"> • Bên B không được sử dụng Khu vực chung vào các mục đích thương mại, kinh doanh, dịch vụ hoặc trưng bày, quảng cáo hàng hoá hoặc cất giữ đồ vật trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A.
Hàng hoá nguy hiểm và việc cất giữ bất hợp pháp	<ul style="list-style-type: none"> • Không cất giữ hoặc mang vào Khu vực thuê hoặc Khu vực chung những vật phẩm bị pháp luật ngăn cấm như vũ khí, đạn dược, hàng hoá phi pháp, thuốc súng, thùng đựng muối, hoá chất, xăng, dầu lửa, khí đốt, những vật gây nổ, gây cháy hoặc bất kỳ đồ vật nào mà theo Bên A cho là không tốt, nguy hiểm đối với Toà nhà.
Không xả rác	<ul style="list-style-type: none"> • Không ném, đặt trong Toà nhà bất kỳ bụi rác, rác thải, giấy loại và phải trả cho Bên A chi phí cho việc sửa chữa hư hại (nếu có) đối với Khu vực chung, lối đi, thang máy, nhà vệ sinh hoặc các tiện nghi khác trong Toà nhà phát sinh từ việc vi phạm những điều nêu ở đây.
Biên hiệu	<ul style="list-style-type: none"> • Không trưng bày, gắn, sơn, hoặc bằng các cách khác bất kỳ biểu tượng, đèn, thông cáo có tính chất trang trí, bảng biểu ngữ, panô, quảng cáo, tên, bảng tên, thông báo, cờ, cột cờ vải bạt, tấm phủ hoặc bất kỳ vật gì khác ngoài Khu vực thuê hoặc Khu vực chung trừ những thứ được Bên A phê duyệt bằng văn bản.
Không sử dụng vào những mục đích phi pháp và gây ra khó chịu	<ul style="list-style-type: none"> • Không sử dụng Khu vực thuê hoặc Khu vực chung vào những mục đích phi pháp hoặc gây khó chịu, gây ra những tiếng ồn lớn cho những người sử dụng các khu vực xung quanh.
Sử dụng thang máy	<p>Trong giờ hành chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Không mang vào thang máy dành để chờ người bất kỳ hành lý, kiện hàng, bọc, túi, hàng hoá nặng trừ những đồ vật nhẹ như valy, cặp đựng hồ sơ hoặc túi xách tay. • Không cho phép những người đang thực hiện việc cải tạo, trang trí đối với Khu vực thuê sử dụng thang máy dùng để chờ người.
Bồi hoàn của bên	<ul style="list-style-type: none"> • Khi tiến hành việc lắp đặt (đủ có sự đồng ý của Bên A hay không), nếu việc

Handwritten signature/initials

thuê đối với việc lắp đặt	tiến hành lắp đặt gây thương tích và thiệt hại về người và tài sản đối với Bên A hoặc các bên thứ ba khác, bên B phải (thanh toán toàn bộ chi phí) chịu trách nhiệm đối với các khoản bồi thường cho các thiệt hại nêu trên theo quy định của Pháp luật trừ các thiệt hại do sự kiện bất khả kháng gây ra.
Không chuyển nhượng và cho thuê lại	<ul style="list-style-type: none"> Không chuyển nhượng, cho thuê lại, hoặc bằng bất kỳ cách nào bỏ hoặc chuyển giao quyền sử dụng Khu vực thuê. Trong trường hợp Bên B hành động như vậy thì Bên A sẽ chấm dứt ngay Hợp đồng này và Bên B phải giao trả ngay Khu vực thuê như hiện trạng ban đầu cho Bên A trong vòng bảy (07) ngày.
Trả lại Khu vực thuê	<p>Khi hết Thời hạn thuê, bàn giao Khu vực thuê trong tình trạng, điều kiện tốt và nguyên trạng như khi được bàn giao (không kể hao mòn thông thường trong quá trình sử dụng). Nếu Bên B gây hư hỏng đối với Khu vực thuê thì Bên A sẽ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Khấu trừ chi phí cho việc sửa chữa xảy ra sau khi trả lại khu vực thuê vào Khoản tiền đặt cọc (nếu có). Ngoài ra, Bên B phải trả cho Bên A một khoản tiền (là tiền thuê nhà thêm tương đương với số ngày để sửa chữa những hư hại trên). Bên A sẽ không có trách nhiệm hoàn trả lại Bên B toàn bộ Khoản đặt cọc hoặc một phần Khoản đặt cọc cho tới khi tất cả các công việc sửa chữa đã bàn giao lại mặt bằng được hoàn thành và Bên B đã thanh toán đầy đủ chi phí cho những công việc đó.
Bồi hoàn	<ul style="list-style-type: none"> Việc bồi hoàn cho các Bên về tất cả các khiếu nại, yêu cầu, hành động, kiện tụng, thủ tục tố tụng, lệnh, phí, mất mát và chi phí thuộc bất kỳ loại nào mà một Bên phải chịu liên quan đến vấn đề thiệt mạng, thương tổn, thiệt hại đối với tài sản phát sinh từ những biến cố trong hoặc tại Khu vực thuê gây ra được thực hiện theo Quy định của Pháp luật Bên B hoặc khách mời của Bên B phải chấp hành, thực hiện toàn bộ quy tắc do Bên A đưa ra đối với việc quản lý, an toàn, trông nom và vệ sinh, giữ gìn trật tự, thuận tiện trong Tòa nhà.

1.3 Trong thời hạn thuê, Bên B được phép làm việc ngoài giờ trong khu vực thuê, nếu sau 18h30 các ngày trong tuần hoặc ngày chủ nhật thì phải báo cho bộ phận quản lý an ninh của Tòa nhà.

2. Quyền lợi và nghĩa vụ của Bên A

2.1 Cung cấp điện (24/24 giờ trừ ngày chủ nhật), nước cho bên thuê đảm bảo hoạt động ổn định trong giờ làm việc trừ các trường hợp bất khả kháng xảy ra do thiên tai lũ lụt... Cung cấp và duy trì nhân viên an ninh và hệ thống an ninh 24/24 giờ cho các diện tích sử dụng chung của Tòa nhà ACB Đà Nẵng.

2.2 Bên A sẽ trả toàn bộ chi phí cho việc lắp đặt, sửa chữa, thay thế các đường dây và thiết bị viễn thông đã có, dẫn đến Khu vực thuê (trừ trường hợp các hư hỏng do phía Bên B gây ra).

2.3 Bên A, sẽ bảo trì định kỳ và sửa chữa các hệ thống: hệ thống báo cháy, hệ thống điều hoà, bình chữa cháy, hệ thống điện nước và đảm bảo rằng các thiết bị trên luôn trong tình trạng tốt và không cản trở đến sử dụng hàng ngày của Bên B. Bên A sẽ thay thế các bóng đèn, quạt thông gió, vòi nước... hoặc bất kỳ

... bị hỏng hóc khác được lắp đặt bởi Bên A do các lý do về kỹ thuật, độ bền và hao mòn trong quá trình sử dụng (trừ trường hợp các hư hỏng do phía Bên B gây ra). Việc thay thế, sửa chữa sẽ được tiến hành sau khi có thông báo của bên B qua điện thoại hoặc bằng văn bản của bên B.

2.4 Giữ gìn Khu vực chung và các lối ra vào đủ ánh sáng và sạch sẽ và các thang máy, máy phát điện luôn trong tình trạng hoạt động tốt.

2.5 Trong trường hợp Khu vực thuê trong suốt thời hạn thuê bị hư hại, phá huỷ do hoá hoạn, thiên tai hoặc nguyên nhân khách quan khác làm nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên A, làm cho Khu vực thuê không sử dụng được một phần hoặc toàn bộ Khu vực thuê thì Bên B sẽ được miễn Tiền thuê nhà hoặc một phần Tiền thuê nhà tuỳ thuộc vào mức độ và phạm vi thiệt hại cho tới khi Khu vực thuê được khắc phục, sửa chữa và có thể sử dụng bình thường.

Nếu Khu vực thuê không sử dụng được như nêu trên, kéo dài hơn 03 tháng mà Bên A không thể khắc phục và ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Bên B, Bên B, bằng văn bản, có quyền chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn thuê mà không phải chịu phạt do việc chấm dứt sớm này.

2.6 Trong suốt thời hạn Thuê, Bên A sẽ bảo hiểm Tòa nhà (trừ những đồ đạc và trang thiết bị của Bên B) đối với mất mát hoặc thiệt hại do hoá hoạn gây ra và trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba.

2.7 Cho phép Bên B được giữ và sử dụng phần diện tích thuê một cách yên ổn mà không bị bất kỳ sự gián đoạn bất hợp pháp nào bởi Bên A, bên thuê khác hay bất kỳ người hoặc đại diện nào do Bên A ủy quyền trong suốt thời hạn thuê.

2.8 Trong suốt thời hạn Thuê, Bên A hỗ trợ cho Bên B 01 bảng nhận diện tên công ty của Bên B, vị trí tầng bên ngoài Tòa nhà và bên trong Khu vực chung dẫn đến Khu vực thuê theo đúng tiêu chuẩn kích thước chuẩn của Bên A và vị trí mà bên A đã bố trí sẵn.

2.9 Bên A có trách nhiệm cung cấp giấy tờ cần thiết liên quan đến quyền sở hữu Tòa nhà của Bên A (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng) để Bên B tiến hành thủ tục xin Các Cơ quan có thẩm quyền các giấy tờ cần thiết cho hoạt động của mình tại Tòa nhà.

ĐIỀU 4. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

4.1 Bên A sẽ tính lãi trên số tiền trả chậm đối với việc chậm thanh toán Tiền thuê của Bên B (trong vòng 7 ngày sau ngày đến hạn theo Hợp đồng này). Tỷ lệ lãi tính theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Á Châu tại thời điểm thông báo việc thanh toán chậm.

4.2 Khi Bên A có quyền tái chiếm hữu Khu vực thuê theo các điều khoản của Hợp đồng này thì Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản trước ba (03) tháng cho Bên B để Bên B chuyển toàn bộ đồ đạc ra khỏi Khu vực thuê khi Thời hạn thuê kết thúc. Nếu đến hạn trả lại mặt bằng mà Bên B không thực hiện việc chuyển đồ đạc này thì Bên A có quyền bán đồ đạc đó để thanh toán Tiền thuê nhà chưa trả và toàn bộ các khoản khác mà Bên B còn nợ Bên A (nếu có) theo các điều trong khoản Hợp đồng này và khoản tiền còn lại (nếu có) sẽ được trả lại cho Bên B. Bên B có trách nhiệm bồi hoàn đầy đủ các thiệt hại đối với Bên A hoặc Bên thứ 3 có liên quan nếu do lỗi của phía Bên B gây ra.

4.3 Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên A có quyền bổ sung, sửa đổi, huỷ bỏ những quy tắc chung liên quan đến toàn bộ Tòa nhà. Nếu có các mâu thuẫn giữa các quy định của Hợp đồng này và các quy định của các quy tắc thì các quy định của Hợp đồng sẽ được áp dụng.

4.4 Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam. Bất kỳ tranh chấp, mâu thuẫn hoặc khiếu nại nào liên quan đến Hợp đồng này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng giải quyết. Phán quyết có hiệu lực của tòa án này sẽ là phán quyết cuối cùng bắt buộc đối với các bên. Mọi chi phí có liên quan tới vụ kiện kể cả cho luật sư của các Bên trong trường hợp Bên còn lại được tòa án xác định là đã vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này thì tuân theo Quyết định của Tòa Án và theo quy định của Pháp luật Việt nam.

4.5 Hợp đồng này là sự thỏa thuận và hiểu biết duy nhất giữa hai Bên A và Bên B. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung đối với Hợp đồng chỉ có giá trị trong Hợp đồng này khi được làm bằng văn bản với sự đồng ý rõ ràng của cả hai Bên tham gia Hợp đồng này.

4.6 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc khi các bên ký biên bản thanh lý hoặc tự động thanh lý khi kết thúc thời hạn thuê và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình.

4.7 Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản, mỗi bên giữ hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau..

ĐẠI DIỆN BÊN A



CHÂU PHƯỚC HÒA

Giám Đốc Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Đà Nẵng

ĐẠI DIỆN BÊN B

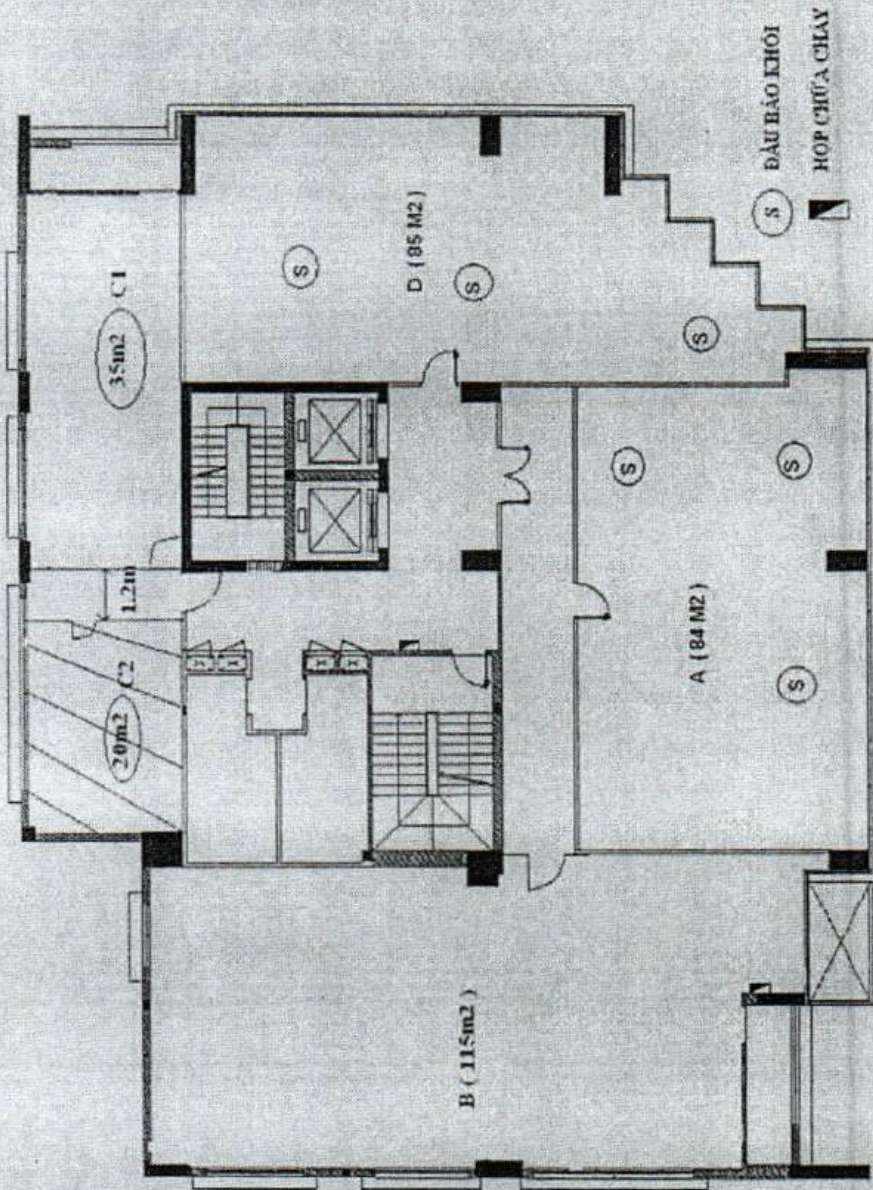


SIN TUYẾT MAI

Tổng Giám Đốc

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG TẦNG 7 TÒA NHÀ ACB DÀ NẰNG

KHU VỰC THUÊ: 7C2



ĐẠI DIỆN BÊN B



Châu Phước Hòa
GIÁM ĐỐC

1/2/2011

1/2/2011


4.4 Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh và giải thích theo luật pháp Việt Nam. Bất kỳ tranh chấp, khiếu nại hoặc khiếu nại nào liên quan đến Hợp đồng này sẽ được Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Đà Nẵng giải quyết. Phần quyết có hiệu lực của toà án này sẽ là phần quyết cuối cùng bắt buộc đối với các bên. Mọi chi phí có liên quan tới vụ kiện kể cả cho luật sư của các Bên trong trường hợp Bên còn lại được toà án xác định là đã vi phạm các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này thì tuân theo Quyết định của Tòa Án và theo quy định của Pháp luật Việt nam.

4.5 Hợp đồng này là sự thỏa thuận và hiểu biết duy nhất giữa hai Bên A và Bên B. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung đối với Hợp đồng chỉ có giá trị trong Hợp đồng này khi được làm bằng văn bản với sự đồng ý rõ ràng của cả hai Bên tham gia Hợp đồng này.

4.6 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và kết thúc khi các bên ký biên bản thanh lý hoặc tự động thanh lý khi kết thúc thời hạn thuê và các bên đã hoàn thành xong nghĩa vụ của mình.

4.7 Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản, mỗi bên giữ hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau..


ĐẠI DIỆN BÊN A



CHÂU PHƯỚC HÒA

Giám Đốc Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đà Nẵng

ĐẠI DIỆN BÊN B



SIN TUYẾT MAI

Tổng Giám Đốc

Sau khi bàn bạc, thoả thuận hai bên thống nhất ký Phụ lục số 03 Hợp đồng thuê văn phòng số HD-14/ACB ĐN.2015 với những điều khoản bổ sung như sau:

Điều 1: Khu vực thuê

Bên B đồng ý tiếp tục thuê mặt bằng tại Tầng 7, khu C2, Toà nhà ACB số 218 Bạch Đằng, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Diện tích tính tiền thuê: 20m² (Hai mươi mét vuông)

Điều 2: Gia hạn Hợp đồng

Hai bên đồng ý gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng thuê văn phòng số HD-14/ACB ĐN.2015 ký ngày 21/12/2015 một khoảng thời gian là hai mươi bốn tháng (24) tháng từ ngày 01/02/2017 đến hết ngày 31/01/2019.

Điều 3: Tiền thuê và các phụ phí

3.1 Tiền thuê :

- Giá thuê trên 01 mét vuông: 280.000 đồng/m²/tháng
- Tiền thuê mỗi tháng: 5.600.000 đồng (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng chẵn)
- Giá thuê trên sẽ được cố định đến hết ngày 31/01/2019.

Ghi chú: Tiền thuê bao gồm tiền thuê văn phòng, chi phí quản lý chung và thuế giá trị gia tăng VAT 10% phải nộp.

3.2 Các phụ phí: (Đã bao gồm thuế VAT 10%)

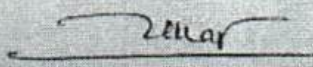
- Phí giữ xe máy nhân viên : 66.000 đồng/xe/tháng
- Phí sử dụng điện : 3.740 đồng/ kwh

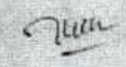
Ghi chú: Các phụ phí trên có thể thay đổi theo sự thay đổi của nhà cung cấp hoặc sự tăng chung của thị trường. Trong trường hợp đó bên A sẽ gửi thông báo cho bên B về sự thay đổi này.

Điều 4: Chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn và chuyển đổi diện tích văn phòng

Hai bên cam kết không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước thời hạn quy định. Nếu bất kì bên nào chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng trước thời hạn thì phải thông báo cho bên kia trước hai (02) tháng và bồi thường ba (03) tháng tiền thuê văn phòng.

Điều 5: Các điều khoản chung





5.1 Phụ lục này là một phần không tách rời của Hợp đồng thuê văn phòng số HĐ-14/ACB ĐN.2015 ký ngày 21/12/2015. Mọi điều chỉnh khác phải được hai bên thể hiện và đồng ý rõ ràng bằng văn bản.

5.2 Phụ lục này có hiệu lực kể từ ngày ký.

5.3 Phụ lục này được lập thành bốn (04) bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ hai (02) bản tiếng Việt làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN A ^{thủ}



Nguyễn Cao Văn
GIÁM ĐỐC

ĐẠI DIỆN BÊN B ^{thủ}



Sin Tuyết Mai





PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Bưu điện thành phố Đà Nẵng

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 01 Lê Duẩn, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 231.880 đồng/m²/tháng chưa bao gồm thuế GTGT (Tầng 8)

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: đồng/m²/tháng

- Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Tòa nhà Bưu điện thành phố Đà Nẵng, số 155 Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền:m; kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: Cho thuê văn phòng.

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 2.800m; + Trung tâm thương mại, chợ:m;

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Quang Trung: Độ rộng: 16m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;

+ Hạ tầng không gian: Tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;



+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

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

- Thời hạn sử dụng đất:

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Tòa nhà văn phòng

- Năm xây dựng: 2014; Diện tích xây dựng: m²; Diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:đồng/m²

- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

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


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

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

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 3 năm 2026.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Phạm Chu Hồng Ngọc

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



HỢP ĐỒNG THUÊ VĂN PHÒNG

GIỮA:

BƯU ĐIỆN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

VÀ

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH MỸ PHẨM LG - VINA

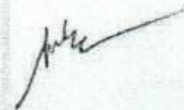
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

ĐÀ NẴNG, VIỆT NAM

Ngày 15 Tháng 11 năm 2013

<u>ĐIỀU V CÁC HẠN CHẾ VÀ NGĂN CẤM</u>	16
1. Lắp Đặt và Thay Thế.....	16
2. Tồn Hại Đối Với Các Bức Tường.....	17
3. Không Thay Đổi Ngoại Thất.....	17
4. Phiền Hà, v.v.....	17
5. Sử Dụng Trái Luật hay Trái Đạo Đức.....	17
6. Cát Trữ Vật Phẩm và Hàng Độc Hại.....	17
7. Cản Trở Lối Đi.....	17
8. Chuẩn Bị Thức Ăn và Tránh Gây Mùi.....	17
9. Không Sử Dụng Nhà Vệ Sinh Sai Mục Đích.....	18
10. Động Vật, Vật Nuôi và Sự Phá Hoại.....	18
11. Vi Phạm Hợp Đồng Bảo Hiểm.....	18
<u>ĐIỀU VI NGOẠI LỆ</u>	18
1. Sự Kiện Bất Khả Kháng.....	18
2. Hành Vi Của Những Người Thuê Khác, Nhân Viên, Nhà Thầu và Khách Mời Của Họ.....	18
3. An Ninh.....	19
<u>ĐIỀU VII BẤT KHẢ KHÁNG</u>	19
1. Tạm Ngưng Tính Tiền Thuê Trong Trường Hợp Bất Khả Kháng.....	19
2. Chấm Dứt Hợp Đồng Trong Trường Hợp Bất Khả Kháng.....	19
<u>ĐIỀU VIII</u>	20
THANH TOÁN.....	20
<u>ĐIỀU IX</u>	20
VI PHẠM.....	20
<u>ĐIỀU X</u>	22
<u>NGÀY HIỆU LỰC VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</u>	22
<u>ĐIỀU XI</u>	22
TIỀN ĐẶT CỌC.....	22
1. Tiền Đặt Cọc.....	22
2. Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc.....	23
<u>ĐIỀU XII DIỄN GIẢI VÀ CÁC ĐIỀU KHÁC</u>	23
1. Ghi Chú Ngoài Lề, Tiêu Đề và Mục Lục.....	23
2. Giờ Làm Việc Bình Thường và Ngày Làm Việc.....	24
3. Ý nghĩa về giới tính, danh từ số ít, số nhiều (đối với bản tiếng Anh).....	24
4. Tên Tòa Nhà.....	24
5. Thay Đổi Đối Với Tòa Nhà.....	24
6. Bỏ Qua Nhýng Không Từ Bỏ.....	25

8. Phí Luật Sý	25
9. Toàn Bộ Hợp Đồng	25
10. Thông Báo Cho Thuê/Bán	25
11. Luật Áp Dụng và Giải Quyết Tranh Chấp	26
12. Điều Khoản Thế Vị	26
ĐIỀU XIII CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẶC BIỆT	26
1. Các Điều Kiện Đặc Biệt	26
2. Kháng Định và Bảo Đảm của Bên Thuê	26
3. Kháng Định và Bảo Đảm của Bên Cho Thuê	27
4. Bảo Mật	28
5. Ngôn Ngữ	28
PHỤ LỤC 2	35



ĐIỀU I
HỢP ĐỒNG

HỢP ĐỒNG này được lập ngày 15 tháng 11 năm 2013 giữa Bên Cho Thuê và Bên Thuê.

Định Nghĩa

Trong Hợp Đồng này, các từ ngữ được dùng dưới đây có nghĩa như sau:

- BÊN CHO THUÊ** : **BƯU ĐIỆN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**
- Giấy chứng nhận
đăng ký hoạt động
và đăng ký thuế : Do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Đà Nẵng cấp ngày
25/10/2013
- Địa chỉ : 01 Lê Duẩn – Quận Hải Châu - Tp Đà Nẵng
- Điện thoại : +84 511 3817474 Fax: +84-511 3818997
- Mã số thuế: : 0400594679
- Tài khoản số : 2000201348440 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển
nông thôn chi nhánh Đà Nẵng.
- Đại diện : Ông : **Đặng Đình Cơ** - Chức vụ: Giám đốc
- BÊN THUÊ** : **CHI NHÁNH CÔNG TY LG – VINA TNHH MỸ PHẨM**
LG VINA TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
- Giấy Chứng nhận
hoạt động chi nhánh : Số: 32112000074; do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Đà Nẵng cấp
ngày 09 tháng 4 năm 2001; chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày
09 tháng 11 năm 2012.
- Địa chỉ : 74 Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, Tp
Đà Nẵng
- Điện thoại : 0511.3583232 Fax: 0511358131
- Mã số thuế: : 3600254869003
- Tài khoản số : 23807010964 tại ngân hàng SHINHAN BANK VIET NAM CHI
NHANH TP HCM.
- Đại diện : Ông Dương Hải Triều
- Số CMND : 020167015 cấp ngày 24/02/2010, Công an Tp. Hồ Chí Minh cấp
- Chức vụ : Người đứng đầu Chi nhánh – Phó Tổng Giám Đốc Công ty
TNHH Mỹ phẩm LG VINA.

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung các điều khoản như sau:

quyền, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
và

- (ii) Bên Cho Thuê có tất cả các phê chuẩn pháp lý của Việt nam và có thẩm quyền để cam kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

4. Bảo mật

Mỗi bên cam kết và đồng ý rằng kể từ ngày ký Hợp Đồng này, không bên nào được đưa ra, phát hành hay công bố bất cứ thông báo hay khẳng định hay bất kỳ tiết lộ nào khác với mọi bản chất cho bất cứ bên thứ ba nào về sự tồn tại hay về bất cứ điều khoản hay điều kiện nào của Hợp Đồng này hay trạng thái của các giao dịch được quy định trong Hợp Đồng này mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của các bên kia. Mỗi bên cũng đảm bảo rằng các nhân viên của mình đều biết về Điều này và sẽ nỗ lực hợp lý để bảo đảm rằng các nhân viên của mình không tiết lộ các điều khoản của Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào dù bằng miệng hay bằng văn bản.

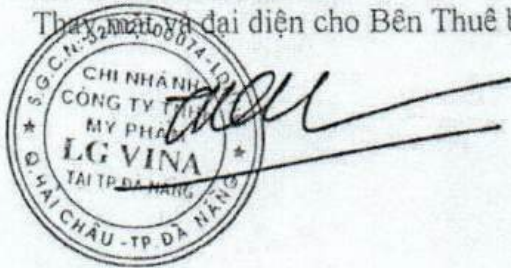
5. Ngôn Ngữ

Ngôn ngữ sử dụng trong Hợp Đồng này là tiếng Việt Nam và được ký 04 bản, mỗi bên sẽ giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau.

VỚI SỰ CHỨNG KIẾN, các bên đã ký kết Hợp Đồng này vào ngày tháng năm được nêu ở trên.

KÝ TÊN và ĐÓNG DẤU

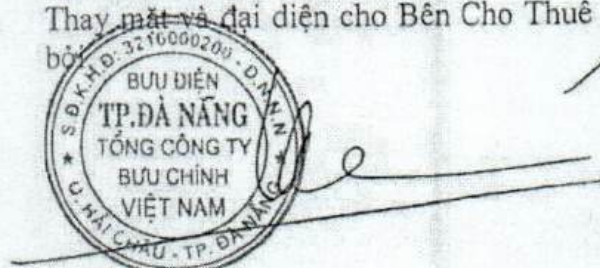
Thay mặt và đại diện cho Bên Thuê bởi:



Họ tên: Dương Hải Triều.
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc - Người đứng đầu Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG - Vina tại Tp. Đà Nẵng.

KÝ TÊN và ĐÓNG DẤU

Thay mặt và đại diện cho Bên Cho Thuê bởi:



Họ tên: Đặng Đình Cơ
Chức vụ: Giám đốc
Bưu Điện TP. Đà Nẵng

PHỤ LỤC 1

PHẦN I

TÒA NHÀ

Tòa Nhà Trung tâm Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế khu vực 3, Thành phố Đà Nẵng

Số 155 Nguyễn Văn Linh, Q. Thanh Khê, TP. Đà Nẵng

KHU VỰC THUÊ VÀ DIỆN TÍCH THUÊ

Diện tích thuê là khoảng 368 mét vuông tại tầng 5 khối nhà 11 tầng, như mô phỏng tại Phụ lục 2. Diện Tích Thuê là diện tích thuần mặt sàn, bao gồm toàn bộ các cột kết cấu dính liền hoặc nằm bên trong Diện tích Thuê, nhưng không bao gồm hành lang lối đi chung, cầu thang bộ và sảnh thang máy, khu vệ sinh và phòng kỹ thuật, được tính từ tâm điểm của tường liền kề hoặc vách ngăn.

PHẦN II

NGÀY BÀN GIAO

Ngày Bàn Giao là ngày tiếp nhận mặt bằng sẽ được tiến hành vào ngày 15 tháng 11 năm 2013. Bên Thuê có 75 ngày miễn phí tiền thuê để làm nội thất tính từ Ngày Bàn Giao đến 31/01/2013, ngày dự kiến đưa tòa nhà vào hoạt động là ngày 31/01/2014. Bên Thuê có trách nhiệm thực hiện những công việc lắp đặt trang bị nội thất cho mặt bằng được thuê với chi phí của mình; và Bên Cho Thuê phải giao mặt bằng cho thuê được hoàn thiện theo tiêu chuẩn của tòa nhà.

Bên Cho Thuê không được trì hoãn trách nhiệm duyệt bản thiết kế trang trí nội thất của Bên Thuê nếu không có lý do chính đáng.

Nếu Bên Thuê không được bàn giao mặt bằng sau mười lăm (15) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê phải hoàn lại cho Bên Thuê toàn bộ tiền thuê do Bên Thuê nộp cộng với lãi suất được tính bằng 1%/tháng cho khoảng thời gian chậm bàn giao và bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê (nếu có). Hợp Đồng Thuê chấm dứt hiệu lực.

NGÀY BẮT ĐẦU
TÍNH TIỀN THUÊ

là ngày 01 tháng 02 năm 2014 (75 ngày sau ngày bàn giao). Trong trường hợp cần thiết, hai bên có thể sẽ thỏa thuận để điều chỉnh ngày bắt đầu tính tiền thuê.

THỜI HẠN HỢP
ĐỒNG

là 05 năm bắt đầu từ ngày bắt đầu tính tiền thuê và kết thúc vào ngày 31 tháng 01 năm 2019, bao gồm cả hai ngày này.

GIA HẠN HỢP ĐỒNG

Sau khi hết hạn Hợp Đồng thuê, Bên Cho Thuê đồng ý cho Bên Thuê quyền gia hạn hợp đồng thêm năm (05) năm với các điều khoản và điều kiện như trong Hợp Đồng Thuê này, ngoại trừ tiền thuê sẽ được xét lại dựa theo giá thuê trên thị trường, nhưng sẽ không tăng/giảm quá 20% so với tiền thuê hàng tháng áp dụng cho năm cuối cùng của thời hạn Hợp Đồng trước đó.

Bên Thuê sẽ phải thông báo bằng văn bản tới Bên Cho Thuê ba (03) tháng trước ngày hết hạn Hợp Đồng thuê về ý định gia hạn thuê. Nếu Bên Thuê không thông báo cho Bên Cho Thuê trong thời hạn nêu trên, quyền gia hạn hợp đồng sẽ bị huỷ bỏ.

Trường hợp Bên Cho Thuê và Bên Thuê đồng ý gia hạn Hợp Đồng thuê, các Bên phải tiến hành ký kết bản sửa đổi Hợp Đồng thuê này trong vòng ba mươi (30) ngày trước ngày Hợp Đồng thuê hết hạn.

CHẤM DỨT HỢP
ĐỒNG THUÊ.

Sau thời hạn thuê ba (03) năm, bất kỳ thời điểm nào trong thời hạn thuê, Bên Thuê có quyền được chấm dứt Hợp Đồng Thuê nếu báo trước ba (03) tháng bằng văn bản và chịu phạt một khoản phí tương đương với ba (03) tháng tiền thuê không bao gồm VAT.

Trong trường hợp việc chấm dứt hoạt động không phải do Bên Thuê mà do quyết định bắt buộc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tiền đặt cọc sẽ được trả lại cho Bên Thuê dựa trên cơ sở Bên Thuê phải cung cấp đầy đủ bằng chứng pháp lý của quyết định bắt buộc này.

Nếu sau tất cả các nỗ lực của Bên Thuê để xin giúp

phép mà kết quả không xin được trong thời hạn ba (3) tháng tính từ ngày ký Hợp Đồng Thuê, Bên Cho Thuê sẽ hoàn lại tiền Đặt cọc đầy đủ cho Bên Thuê và Hợp Đồng thuê chấm dứt hiệu lực.

PHẦN III

TIỀN ĐẶT CỌC

73.695.680 VND (Bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi lăm ngàn, sáu trăm tám mươi đồng) /Tháng tiền thuê như thỏa thuận ban đầu

TIỀN THUÊ

Tiền thuê hàng tháng là: 231.880 đồng/m²/tháng (Hai trăm ba mươi một ngàn tám trăm tám mươi đồng/ một mét vuông/ một tháng) cho toàn bộ diện tích thuê tại tầng 5 khối nhà 11 tầng. Theo đó, tổng tiền thuê hàng tháng là 85.331.840 VND (Tám mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi một ngàn, tám trăm bốn mươi đồng) chưa cộng Thuế GTGT (hiện là 10%) và đã bao gồm phí quản lý.

Trong hai năm đầu tiên kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2014 đến hết ngày 31 tháng 01 năm 2016, Bên Cho Thuê chấp nhận giảm giá tiền thuê cho Bên Thuê cụ thể là: 200.260 đồng/m²/tháng (Hai trăm ngàn, hai trăm sáu mươi đồng/ một mét vuông/ một tháng), cho toàn bộ diện tích thuê tại tầng 5 khối nhà 11 tầng. Theo đó, tổng tiền thuê hàng tháng là 73.695.680 VND (Bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi lăm ngàn, sáu trăm tám mươi đồng) chưa cộng Thuế GTGT (hiện là 10%) và đã bao gồm phí quản lý và Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê tổng số tiền trong mỗi kỳ thanh toán 03 tháng/lần của hai năm đầu tiên là: 221.087.040 VND (Hai trăm hai mươi một triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn, không trăm bốn mươi đồng) chưa bao gồm thuế GTGT (10%) và đã bao gồm phí quản lý.

Trong 03 năm tiếp theo trong thời hạn của hợp đồng này Bên Cho Thuê và Bên Thuê thống nhất không giảm giá cho thuê.

Bên Thuê sẽ được xuất Hóa đơn tài chính (hóa đơn

Thuê nhận đủ Tiền Thuê và các khoản thuế tương ứng.

Tiền thuê sẽ được thay đổi năm năm một lần trong suốt quá trình thuê.

Các tiện ích và dịch vụ sau đây đã bao gồm trong phí thuê:

1. Điện chiếu sáng cho diện tích công cộng trong thời gian hoạt động kinh doanh.
2. Điện điều hòa công cộng trong giờ làm việc
3. Thu dọn vệ sinh cho toàn bộ khu vực công cộng.
4. Nhân viên bảo vệ 24 giờ
5. Thu gom rác thải từ các điểm tập trung.
6. Nước phục vụ các khu vệ sinh.
7. Bảo dưỡng thang máy và hệ thống điều hòa.
8. Bảo dưỡng định kỳ toàn bộ các thiết bị tại khu vực công cộng, thay thế bóng đèn chiếu sáng bị cháy (các vị trí do Bên Cho Thuê đã lắp đặt) trong khu vực thuê .
9. Diệt chuột và côn trùng trong khu vực tòa nhà
10. Phí đậu xe máy (môtô) và xe hơi của nhân viên và khách hàng của Bên Thuê.

HÀN IV

TIỀN ĐẶT CỌC

HỜI HẠN THANH OÁN

Bên Thuê phải chuyển tiền đặt cọc vào Tài khoản của Bên Cho Thuê sau mười lăm (15) ngày kể từ ngày sau khi ký Hợp Đồng thuê.

Thời hạn thanh toán của kỳ thanh toán đầu tiên là trước mười lăm (15) ngày kể từ ngày mặt bằng Tòa nhà chính thức đi vào hoạt động (dự kiến ngày 31 tháng 01 năm 2014).

Kỳ thanh toán: thanh toán mỗi 03 tháng/ một lần, thời hạn thanh toán của kỳ tiếp theo là vào đầu mỗi kỳ

thanh toán.

Tiền thuê của năm tiếp theo sẽ được thương lượng chính thức giữa hai bên vào thời điểm trước ngày thanh toán của kỳ tiếp theo.

PHẦN V

CHỖ ĐẬU XE

- Bên Cho Thuê sẽ cung cấp vị trí đỗ xe máy miễn phí bên trong diện tích đất của Tòa nhà cho tất cả nhân viên, khách hàng của Bên Thuê.
- Xe ô tô: Bên Thuê được 02 xe ô tô đỗ miễn phí tại khu vực tầng hầm của tòa nhà, trong trường hợp nhiều hơn 02 xe đỗ tại khu vực tầng hầm thì chiếc thứ 03 trở lên Bên Thuê phải trả thêm chi phí trông giữ xe do hai bên thỏa thuận.
- Đối với xe ô tô của khách hàng, hay của nhân viên Bên Thuê đỗ bên ngoài tòa nhà theo đúng nơi qui định của Bên Cho Thuê trong giờ làm việc thì sẽ không bị tính thêm phí trông giữ xe ô tô.

PHẦN VI

BIÊN QUẢNG CÁO, BIÊN HIỆU

- Bên Thuê sẽ được lắp đặt một (01) bảng hiệu để giới thiệu tên giao dịch hoặc logo của Bên Thuê (bảng chi phí của Bên Thuê). Kết cấu của Biên quảng cáo không được vượt quá diện tích không gian bên ngoài của phần diện tích thuê và không làm ảnh hưởng tới công năng sử dụng của tòa nhà (vị trí và kích thước trước khi thi công lắp đặt phải được sự đồng ý của Bên Cho Thuê, trong trường hợp Bên Cho Thuê chưa đồng ý thì Bên Thuê không được lắp đặt). Bên Thuê chịu trách nhiệm xin cấp giấy phép lắp đặt biên quảng cáo theo quy định và chịu hoàn toàn trách nhiệm dân sự liên quan đến việc đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng. Tên giao dịch của Bên Thuê sẽ được gắn trên bảng danh bạ đặt nơi qui định của Bên Cho Thuê tại tầng 1
- Trong trường hợp Bên Thuê có nhu cầu lắp đặt bảng quảng cáo, Bên Cho Thuê sẽ ưu tiên cho Bên Thuê thuê để lắp đặt bảng quảng cáo của mình trên nóc tòa nhà (theo quy định của thành phố và được sự phê duyệt của Bên Cho Thuê) giá cho thuê sẽ

KÝ TÊN và ĐÓNG DẤU

Thay mặt và đại diện cho Bên Thuê bởi:



Họ tên: Dương Hải Triều.
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc – Người
đứng đầu Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ
phẩm LG – Vina tại Tp. Đà Nẵng

KÝ TÊN và ĐÓNG DẤU

Thay mặt và đại diện cho Bên Cho Thuê bởi:



Họ tên: Đặng Đình Cơ
Chức vụ: Giám đốc
Bưu Điện Thành phố Đà Nẵng

Số: 1429/BIDV.ĐN-QLNB
V/v cung cấp thông tin lãi suất
tiền gửi, tiền vay

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 07 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
Số: 20092	
ĐƠN	Ngày: 31/7/2024
Chuyên:	
Số và ký hiệu HS:	

Kính gửi: Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng

Trả lời công văn số 3506/STNMT-KTĐ ngày 20/07/2024 của Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng “V/v hỗ trợ, cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”, BIDV Chi nhánh Đà Nẵng kính gửi thông tin lãi suất tiền gửi, tiền vay như sau:

- Lãi suất cho vay trung hạn (1-3 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ, đối tượng khách hàng Tổ chức kinh tế, để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Thời gian	Lãi suất (%/năm)	Thời gian	Lãi suất (%/năm)
Quý 1/2009	12.6	Quý 4/2016	12.0
Quý 2/2009	12.5	Quý 1/2017	12.0
Quý 3/2009	13.0	Quý 2/2017	12.0
Quý 4/2009	14.1	Quý 3/2017	12.0
Quý 1/2010	15.7	Quý 4/2017	12.0
Quý 2/2010	16.5	Quý 1/2018	11.9
Quý 3/2010	16.5	Quý 2/2018	11.9
Quý 4/2010	18.5	Quý 3/2018	12.3
Quý 1/2011	19.0	Quý 4/2018	12.3
Quý 2/2011	21.5	Quý 1/2019	12.3
Quý 3/2011	21.0	Quý 2/2019	12.3
Quý 4/2011	19.5	Quý 3/2019	12.3
Quý 1/2012	18.5	Quý 4/2019	12.0
Quý 2/2012	15.5	Quý 1/2020	11.8
Quý 3/2012	15.5	Quý 2/2020	11.5
Quý 4/2012	14.0	Quý 3/2020	10.8
Quý 1/2013	14.0	Quý 4/2020	10.4
Quý 2/2013	13.5	Quý 1/2021	10.4
Quý 3/2013	13.0	Quý 2/2021	10.4
Quý 4/2013	13.0	Quý 3/2021	10.3
Quý 1/2014	12.5	Quý 4/2021	10.3

Thời gian	Lãi suất (%/năm)	Thời gian	Lãi suất (%/năm)
Quý 2/2014	11.7	Quý 1/2022	10.3
Quý 3/2014	11.7	Quý 2/2022	10.4
Quý 4/2014	11.5	Quý 3/2022	10.7
Quý 1/2015	11.5	Quý 4/2022	11.7
Quý 2/2015	11.5	Quý 1/2023	11.5
Quý 3/2015	11.5	Quý 2/2023	10.7
Quý 4/2015	11.5	Quý 3/2023	10.4
Quý 1/2016	11.5	Quý 4/2023	10.0
Quý 2/2016	12.0	Quý 1/2024	9.7
Quý 3/2016	12.0	Quý 2/2024	9.2

Ghi chú: Lãi suất cho vay nói trên có tính chất tham khảo, lãi suất cho vay trong từng trường hợp cụ thể được xác định trên cơ sở đánh giá khách hàng, dự án đầu tư, kinh doanh cụ thể và các quy định nội bộ khác của BIDV.

2. Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn bình quân của loại tiền gửi VNĐ, đối tượng khách hàng Tổ chức kinh tế, kỳ hạn 12 tháng:

Thời gian	Lãi suất (%/năm)	Thời gian	Lãi suất (%/năm)
Năm 2009	8.6	Năm 2018	6.6
Năm 2010	11.3	Năm 2019	6.7
Năm 2011	13.8	Năm 2020	5.6
Năm 2012	10.4	Năm 2021	4.9
Năm 2013	7.9	Năm 2022	5.3
Năm 2014	6.4	Năm 2023	5.2
Năm 2015	6.0	Tháng 6/2024	4.2
Năm 2016	6.4	Tháng 7/2024	4.2
Năm 2017	6.5		

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu QLNB.



Nguyễn Quang Đông

nguyenvc-31/07/2024 09:56:31-nguyenvc-nguyenvc-nguyenvc



**NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP
VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**
Số: 79/NHNoĐN-KH&QLRR
v/v cung cấp thông tin lãi suất ngân hàng

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

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 07 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 19649
Ngày: 26/7/2024
Chuyên: Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng


Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Phúc đáp công văn số 3506/STNMT-KTĐ ngày 20/07/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Agribank TP Đà Nẵng cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn bình quân như sau:

Thời gian	Thông tin lãi suất tại ngân hàng (%/năm)	
	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Quý 1/2009	13.3	9.9
Quý 2/2009	11.4	10.1
Quý 3/2009	11.3	10.0
Quý 4/2009	11.5	10.0
Quý 1/2010	12.6	10.1
Quý 2/2010	13.3	10.2
Quý 3/2010	14.1	10.2
Quý 4/2010	14.8	10.9
Quý 1/2011	16.7	11.7
Quý 2/2011	18.0	12.2
Quý 3/2011	18.6	12.9
Quý 4/2011	18.8	11.8
Quý 1/2012	18.9	12.0
Quý 2/2012	18.0	12.2
Quý 3/2012	15.8	12.1
Quý 4/2012	15.1	12.0
Quý 1/2013	14.6	11.4
Quý 2/2013	13.4	11.1
Quý 3/2013	12.7	10.9
Quý 4/2013	12.5	10.7
Quý 1/2014	12.3	9.9
Quý 2/2014	12.0	9.1
Quý 3/2014	11.8	8.8
Quý 4/2014	11.3	8.2
Quý 1/2015	11.0	7.6

Quý 2/2015	10.7	7.3
Quý 3/2015	10.4	7.1
Quý 4/2015	10.4	6.8
Quý 1/2016	9.9	6.6
Quý 2/2016	9.8	6.6
Quý 3/2016	9.8	6.6
Quý 4/2016	9.7	6.6
Quý 1/2017	10.0	6.6
Quý 2/2017	10.1	6.7
Quý 3/2017	10.1	6.7
Quý 4/2017	10.2	6.7
Quý 1/2018	10.2	6.8
Quý 2/2018	10.2	6.8
Quý 3/2018	10.3	6.8
Quý 4/2018	10.3	6.8
Quý 1/2019	10.4	6.8
Quý 2/2019	10.4	6.8
Quý 3/2019	10.4	6.8
Quý 4/2019	10.5	6.8
Quý 1/2020	10.5	6.8
Quý 2/2020	10.6	6.8
Quý 3/2020	10.6	6.7
Quý 4/2020	10.4	6.6
Quý 1/2021	10.3	6.5
Quý 2/2021	10.2	6.0
Quý 3/2021	9.2	5.9
Quý 4/2021	9.1	5.9
Quý 1/2022	9.7	5.7
Quý 2/2022	9.6	5.5
Quý 3/2022	9.6	5.5
Quý 4/2022	10.0	5.8
Quý 1/2023	10.9	6.4
Quý 2/2023	10.5	6.5
Quý 3/2023	10.1	6.5
Quý 4/2023	9.4	6.4
Quý 1/2024	9.1	5.9
Tháng 6/2024	8.7	4.7
Tháng 7/2024	8.6	4.7

Agribank TP Đà Nẵng xin thông báo để Quý đơn vị được biết và mong nhận được sự hợp tác của Quý đơn vị.

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: TH, KH & QLRR



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Thị Minh Yến



nguyenvc-30/07/2024 08:10:40-nguyenvc-nguyenvc

nguyenvc-30/07/2024 08:10:40-nguyenvc-nguyenvc-nguyenvc



NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

Số: 428 /CV-CNĐN-TH

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 09 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và môi trường – UBND Thành phố Đà Nẵng.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng nhận được công văn số 4158/STNMT-KTĐ ngày 29/08/2024 về việc hỗ trợ, cung cấp thông tin lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
ĐẾN	Số: 24528
	Ngày: 19/9/2024
Chuyển:	

Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng xin thông báo đến quý cơ quan như sau:

1. Số liệu lãi suất cho vay trung, dài hạn VietinBank Đà Nẵng đã cung cấp tại Công văn số 335/CV-CNĐN-TH ngày 24/07/2024 để phúc đáp cho Công văn số 3506/ STNMT-KTĐ ngày 20/07/2024 của Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng là mức sàn lãi suất cho vay trung, dài hạn (% năm) đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản được quy định tại Công văn lãi suất của VietinBank theo từng thời kỳ.

2. Tuy nhiên trong thực tế, tùy vào từng dự án, từng Khách hàng, VietinBank Đà Nẵng đã áp dụng các mức Lãi suất cho vay trung, dài hạn phù hợp đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản **bình quân** qua các thời kỳ như sau:

Thời gian	Lãi suất (% năm)
Quý 1/2015	12.20
Quý 2/2015	12.20
Quý 3/2015	12.20
Quý 4/2015	11.30
Quý 1/2016	10.37
Quý 2/2016	9.91
Quý 3/2016	10.95
Quý 4/2016	10.93
Quý 1/2017	10.92
Quý 2/2017	10.90
Quý 3/2017	9.92
Quý 4/2017	9.90
Quý 1/2018	10.80
Quý 2/2018	10.80

(Handwritten signature)

Quý 3/2018	10.80
Quý 4/2018	10.80
Quý 1/2019	10.80
Quý 2/2019	10.80
Quý 3/2019	11.00
Quý 4/2019	10.85
Quý 1/2020	10.85
Quý 2/2020	10.64
Quý 3/2020	10.29
Quý 4/2020	9.98
Quý 1/2021	9.98
Quý 2/2021	9.98
Quý 3/2021	9.99
Quý 4/2021	9.99
Quý 1/2022	9.99
Quý 2/2022	10.15
Quý 3/2022	10.15
Quý 4/2022	12.12
Quý 1/2023	12.10
Quý 2/2023	11.66
Quý 3/2023	10.93
Quý 4/2023	11.05
Quý 1/2024	10.80
Quý 2/2024	11.01

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng thông báo để Quý cơ quan được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.TH

GIÁM ĐỐC



GIÁM ĐỐC
Bùi Thị Bích Lan

LÃI SUẤT TIỀN GỬI, LÃI SUẤT VAY TRUNG HẠN CỦA GPBANK TẠI CÁC THỜI ĐIỂM NHƯ SAU:

TT	THỜI ĐIỂM	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng (%)				Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND để thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (%)			
		Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
1	Năm 2007	8,25	8,25	8,25	8,25				
2	Năm 2008	8,5	8,5	8,5	8,5				
3	Năm 2009	7,3	8,8	8,8	9,55				
4	Năm 2010	9,55	11,5	11	13,98			16	20,98
5	Năm 2011	14	14	13,99	14	22,5	28,5	28,49	28,5
6	Năm 2012	13	11,2	12,4	11,5	27,5	22,2	14,9	15
7	Năm 2013	11,5	9,8	9,5	9,5	15	13,8	13,5	13,5
8	Năm 2014	8,5	8,1	7,8	7,3	12	11,6	11,3	10,8
9	Năm 2015	7,4	7,3	7,3	7,2	10,9	10,8	10,8	10,7
10	Năm 2016	6,9	7	6,9	6,9	11	11,1	11	11
11	Năm 2017	7,3	7,3	7,3	7,3	11,5	11,5	11,5	11,5
12	Năm 2018	7,2	7,2	7,5	7,5	11,8	11,8	11,8	11,8
13	Năm 2019	7,2	7,3	7,6	7,75	11,8	12	12	12,1
14	Năm 2020	7,3	7,1	6,2	6,2	12,1	11,85	11,6	11,6
15	Năm 2022	5,7	6,25	6,7	8,3	11,6	11,8	11,8	14,6
16	Năm 2023	8,4	7,8	6	5,2	14,3	13,8	12,8	12,6
17	Tháng 6/2024		5,1			11,7	11,7		
18	Tháng 7/2024		5,1			11,7	11,7		

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 08 năm 2024



Lập biểu

PHÓ PHÒNG
 Nguyễn Thị Phương Hiền

Thần Việt Đại

NH TM TNHH MTV XÂY DỰNG
VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

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

Số: 302/2024/ CV-CNĐN

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ĐẾN Số: 22873

Ngày: 30/8/2024

Chuyên:

Số và ký hiệu HS: Căn cứ công

gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng

văn số 3506/STNMT-KTĐ ngày 20/07/2024 “V/v hỗ trợ cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

Căn cứ công văn số 4003/STNMT-KTĐ ngày 22/08/2024 “V/v hỗ trợ cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

Căn cứ thực tế phát sinh tại Ngân hàng TM TNHH MTV Xây Dựng Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

Ngân hàng Thương Mại TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Việt Nam-Chi nhánh Đà Nẵng kính báo cáo thông tin lãi suất cụ thể như sau:

1/Đối với lãi suất cho vay trung hạn:

Thời gian	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (%)
Quý IV/2010	1,4633
Quý III/2011	1,5721
Quý IV/2011	1,7091
Quý I/2012	3,8861
Quý II/2012	3,8684
Quý III/2012	3,6464
Quý IV/2012	8,2466
Quý I/2013	8,7660
Quý II/2013	11,5565
Quý III/2013	13,1830
Quý IV/2013	13,2451
Quý I/2014	13,2184
Quý II/2014	12,8489
Quý III/2014	12,8523



Quý IV/2014	12,9119
Quý I/2015	12,9430
Quý II/2015	12,9438
Quý III/2015	12,9474
Quý IV/2015	12,9474
Quý I/2016	12,9474
Quý II/2016	12,9474
Quý III/2016	12,9316
Quý IV/2016	12,9140
Quý I/2017	12,9066
Quý II/2017	12,8992
Quý III/2017	12,9062
Quý IV/2017	12,9162
Quý I/2018	12,9263
Quý II/2018	12,9375
Quý III/2018	12,9415
Quý IV/2018	12,9450
Quý I/2019	12,9434
Quý II/2019	12,9412
Quý III/2019	12,9364
Quý IV/2019	12,9363
Quý I/2020	12,9362
Quý II/2020	12,9349
Quý III/2020	12,9359
Quý IV/2020	12,9359
Quý I/2021	12,9420
Quý II/2021	12,9401
Quý III/2021	12,9400
Quý IV/2021	12,9412
Quý I/2022	12,9434
Quý II/2022	12,9239
Quý III/2022	12,9338
Quý IV/2022	12,9281
Quý I/2023	12,9255
Quý II/2023	12,9279

Quý III/2023	11,7687
Quý IV/2023	11,7689
Quý I/2024	12,9596
Quý II/2024	10,5029

2/Đối với lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Thời gian	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Tháng 07/2011	7,7204
Tháng 08/2011	7,9049
Tháng 09/2011	8,0399
Tháng 10/2011	8,0997
Tháng 11/2011	7,9276
Tháng 12/2011	7,9110
Tháng 01/2012	4,2087
Tháng 02/2012	4,6634
Tháng 03/2012	5,8060
Tháng 04/2012	5,9138
Tháng 05/2012	6,1489
Tháng 06/2012	2,4583
Tháng 07/2012	2,6109
Tháng 08/2012	2,7327
Tháng 09/2012	2,8565
Tháng 10/2012	3,1576
Tháng 11/2012	3,3433
Tháng 12/2012	3,6627
Tháng 01/2013	3,0227
Tháng 02/2013	3,2338
Tháng 03/2013	3,6806
Tháng 04/2013	4,5876
Tháng 05/2013	5,5169
Tháng 06/2013	6,3212
Tháng 07/2013	7,2663
Tháng 08/2013	7,5510
Tháng 09/2013	7,6586
Tháng 10/2013	7,7371
Tháng 11/2013	7,8759
Tháng 12/2013	8,1175
Tháng 01/2014	8,4482
Tháng 02/2014	8,7681
Tháng 03/2014	9,3343
Tháng 04/2014	9,2026

Tháng 05/2014	9,0926
Tháng 06/2014	9,1574
Tháng 07/2014	8,8956
Tháng 08/2014	8,8248
Tháng 09/2014	8,7805
Tháng 10/2014	8,7335
Tháng 11/2014	8,6953
Tháng 12/2014	8,7094
Tháng 01/2015	8,4629
Tháng 02/2015	8,4458
Tháng 03/2015	7,7967
Tháng 04/2015	7,7540
Tháng 05/2015	7,6666
Tháng 06/2015	7,3647
Tháng 07/2015	7,2113
Tháng 08/2015	7,1952
Tháng 09/2015	7,1836
Tháng 10/2015	7,1701
Tháng 11/2015	7,1618
Tháng 12/2015	7,1354
Tháng 01/2016	7,0675
Tháng 02/2016	7,0243
Tháng 03/2016	7,0087
Tháng 04/2016	7,0090
Tháng 05/2016	7,0119
Tháng 06/2016	7,0233
Tháng 07/2016	7,0314
Tháng 08/2016	7,0341
Tháng 09/2016	7,0370
Tháng 10/2016	7,0396
Tháng 11/2016	7,0392
Tháng 12/2016	7,0331
Tháng 01/2017	7,0282
Tháng 02/2017	7,0587
Tháng 03/2017	7,0529
Tháng 04/2017	7,0946
Tháng 05/2017	7,1750
Tháng 06/2017	7,1705
Tháng 07/2017	7,2242
Tháng 08/2017	7,3139
Tháng 09/2017	7,7768
Tháng 10/2017	7,7815
Tháng 11/2017	7,7917
Tháng 12/2017	7,8514

Tháng 01/2018	7,8846
Tháng 02/2018	7,9108
Tháng 03/2018	7,9734
Tháng 04/2018	7,9802
Tháng 05/2018	7,9861
Tháng 06/2018	8,0048
Tháng 07/2018	7,9766
Tháng 08/2018	7,9308
Tháng 09/2018	7,9296
Tháng 10/2018	7,9336
Tháng 11/2018	7,9302
Tháng 12/2018	7,9487
Tháng 01/2019	7,9443
Tháng 02/2019	7,9656
Tháng 03/2019	7,9677
Tháng 04/2019	7,9437
Tháng 05/2019	7,9085
Tháng 06/2019	7,8904
Tháng 07/2019	7,8707
Tháng 08/2019	7,8666
Tháng 09/2019	7,8750
Tháng 10/2019	7,8834
Tháng 11/2019	8,3065
Tháng 12/2019	8,3075
Tháng 01/2020	8,2883
Tháng 02/2020	8,2651
Tháng 03/2020	8,2750
Tháng 04/2020	8,2783
Tháng 05/2020	8,2727
Tháng 06/2020	8,1670
Tháng 07/2020	8,1080
Tháng 08/2020	8,0657
Tháng 09/2020	8,0170
Tháng 10/2020	7,9408
Tháng 11/2020	7,8909
Tháng 12/2020	7,8342
Tháng 01/2021	7,7417
Tháng 02/2021	7,5474
Tháng 03/2021	7,3507
Tháng 04/2021	7,1625
Tháng 05/2021	7,0840
Tháng 06/2021	6,9823
Tháng 07/2021	6,9239
Tháng 08/2021	6,8980



NH TM TNHH MTV ĐẠI DƯƠNG
CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG

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

Số: 52/2024/PKHDN-CNĐN

"V/v hỗ trợ, cung cấp lãi suất phục vụ công tác
xác định giá đất trên địa bàn TP Đà Nẵng"

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	
ĐẾN	Số: 22870
Chuyển:	Ngày: 20/8/2024
Số và ký hiệu HS: trường TP Đà Nẵng ngày 23/07/2024;	

Kính gửi: UBND Thành Phố Đà Nẵng – Sở Tài Nguyên Và Môi trường

Căn cứ Văn bản yêu cầu số 3506/STNMT-KTĐ của Sở Tài Nguyên Và Môi trường TP Đà Nẵng ngày 23/07/2024;

Căn cứ theo khoản 6 điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

Căn cứ theo khoản 9 điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất ;

Căn cứ Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính phủ

Chi nhánh Đà Nẵng – Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương cung cấp thông tin lãi suất từ năm 2023-2024 như sau:

1. Đối với lãi suất cho vay trung hạn

THỜI GIAN	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh Bất động sản (%)
Quý I/2015	10.9
Quý II/2015	10.9
Quý III/2015	10.9
Quý IV/2015	10.9
Quý I/2016	10.9



Quý II/2016	10.9
Quý III/2016	10.5
Quý IV/2016	10.6
Quý I/2017	10.7
Quý II/2017	10.7
Quý III/2017	10.7
Quý IV/2017	10.9
Quý I/2018	11.0
Quý II/2018	11.0
Quý III/2018	11.0
Quý IV/2018	11.0
Quý I/2019	10.75
Quý II/2019	10.75
Quý III/2019	11.08
Quý IV/2019	11.08
Quý I/2020	10.85
Quý II/2020	10.85
Quý III/2020	10.45
Quý IV/2020	10.45
Quý I/2021	9.95
Quý II/2021	9.6

Quý III/2021	9.6
Quý IV/2021	9.8
Quý I/2022	9.8
Quý II/2022	10.05
Quý III/2022	10.45
Quý IV/2022	11.75
Quý I/2023	12.8
Quý II/2023	11.9
Quý III/2023	10.7
Quý IV/2023	9.9
Quý I/2024	9
Quý II/2024	9.5



2. Đối với lãi suất tiền gửi tiết kiệm

THỜI GIAN	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Năm 2015	7.20
Năm 2016	7.10
Năm 2017	7.40
Năm 2018	7.50
Năm 2019	7.58
Năm 2020	6.95

