

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án: Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2

Địa điểm: xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

(nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Thừa đất được Ban quản lý các khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 (đợt 11) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng).

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất khi Nhà nước quyết định cho thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai tại Quyết định số 222/QĐ-KKTCN ngày 18/11/2022 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 18/11/2022.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ

lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

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

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

- Công văn số 1404/UBND-KTTH ngày 24/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam V/v xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xây dựng phương án giá đất các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

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

- Quyết định số 222/QĐ-KKTCN ngày 18/11/2022 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 (đợt 11) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

- Quyết định số 89/QĐ-KTM ngày 24/4/2013 của Ban quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 134/QĐ-KKTCN ngày 27/8/2024 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Bắc Chu Lai (giai đoạn 2);

- Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 14-2022 do Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam duyệt ngày 16/11/2022;

- Công văn số 677/KKTCN-QHĐT ngày 20/6/2024 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam V/v cung cấp thông tin liên quan đến cấp phép xây dựng và tiến độ triển khai thi công các công trình, hạng mục đầu tư tại các dự án đầu tư;

- Công văn số 50/KKTCN-QHĐT ngày 10/1/2025 của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam V/v phản hồi Công văn số 3748/STNMT-QLĐĐ ngày 25/12/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam;

- Công văn số 51/CTY-BQLDA ngày 4/4/2025 của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai V/v bổ sung thông tin diện tích đã thực hiện đến 30/11/2024 của dự án: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) và dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tam Thăng;

- Thông báo số 2350/TB-HĐTĐ ngày 23/5/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam Thông báo Kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích cho thuê đợt 11 dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 (Áp dụng tính thu tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất đợt 11 tại Quyết định số 222/QĐ-KKTCN ngày 18/11/2022);

- Công văn số 816/KKTCN-QHĐT ngày 3/7/2025 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam V/v xác nhận thông tin diện tích từng ô đất, loại đường theo đồ án điều chỉnh QHPK (tỷ lệ 1/2.000) KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) được phê duyệt tại Quyết định 89/QĐ-KTM ngày 24/4/2013;

- Thông báo số 304/TB-HĐTĐGD ngày 31/10/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết quả cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 01 năm 2025 về thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích thuê đất đợt 11 dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2, tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng);

- Biên bản họp ngày 21/10/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm:

5.1. Thửa đất cần định giá:

Thửa đất được Ban quản lý các khu Kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 (đợt 11) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

- Diện tích cho thuê đất: 1.936,3 m².

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày ký Quyết định cho thuê đất đến hết ngày 06/01/2079.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Địa điểm: Khu công nghiệp Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng).

- Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê: Xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 14-2022 ngày 16/11/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Quảng Nam lập.

- Mật độ xây dựng: 50-70%

- Chiều cao xây dựng: 2 tầng, đối với các công trình có yêu cầu đặc biệt thì phải tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.

- Hệ số sử dụng đất: 1-1,4.

Theo Công văn số 816/KKTCN-QHĐT ngày 3/7/2025 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, cơ cấu sử dụng đất dự án tại thời điểm ngày 18/11/2022 có các thông số theo quy hoạch như sau như sau:



STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	1.400.974,00	75,93
2	Đất giao thông	161.374,00	8,75
3	Đất cây xanh	115.994,00	6,29
4	Nhà máy xử lý nước thải	6.117,00	0,33
5	Mương thủy lợi	31.328,00	1,70
6	Đất thương mại dịch vụ	99.411,00	5,39
7	Nhà máy nước Tam Hiệp	30.000,00	1,63
	TỔNG CỘNG	1.845.198	100

5.2. Các loại đất cần xác định giá:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời hạn sử dụng đất	Ghi chú
1	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đất khu công nghiệp)	1.936,3	Đến ngày 06/01/2079	

5.3. Giá đất theo quy định hiện hành:

STT	Tên Khu công nghiệp/Vị trí đất	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	154.000

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu đất nằm tại khu công nghiệp Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Núi Thành, thành phố Đà Nẵng)

b) Điều kiện về giao thông: Khu dự án gồm 4 loại mặt cắt đường, cụ thể:

TT	Ký hiệu	Mặt cắt đường	Chiều rộng		
			Mặt đường	Vĩa hè	Phân cách
1	4 – 4	8+7,5+8+7,5+8=39m	7,5x2=15	8x2=16	8
2	5 – 5	8+10,5+8=26,5m	10,5	8x2=16	0
3	5' – 5'	8+10,5+8+10=36,5	10,5	8x2=16 và 10m bề rộng mương thủy lợi	0
4	6 – 6	8+7,5+8=23,5m	7,5	8x2=16	0

Đường có mặt cắt 5-5 có chiều rộng 26,5m (lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) và đường có mặt cắt 5'-5' có chiều rộng 36,5m (mương thủy lợi 10m – lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) có chiều rộng vĩa hè và mặt đường giống nhau, mương thủy lợi rộng 10m không có tác động đáng kể về giao thông do đó đơn vị tư vấn xác định 2 mặt cắt đường này

như nhau và sử dụng mặt cắt 5-5 có chiều rộng 26,5m (lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) để tính toán và ước tính doanh thu khu đất.

c) Diện tích khu đất: tổng diện tích dự án 1.845.198 m², diện tích cho thuê đất đợt 11 1.936,3 m² có kích thước, hình thể được xác định theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 14-2022 ngày 16/11/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai Quảng Nam lập.

d) Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày ký quyết định cho thuê đất (18/11/2022) đến ngày 06/01/2079.

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

Do trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chưa được xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin tại Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn đã phối hợp với Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, các hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thực hiện điều tra, khảo sát và thu thập được 03 Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.

7.1 Kết quả khảo sát giá cho thuê lại đất, sử dụng hạ tầng:

+ **Vị trí khảo sát 1:** Khu đất Trung tâm Phát triển hạ tầng cho Công ty Cổ phần Phạm Minh Gia thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 22/02/2022/HĐ-TLĐ ngày 22/02/2022. Diện tích thuê lại đất 18.027,19 m², địa chỉ: Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: tính từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất đến hết ngày 30/9/2069.

Tiền thuê đất 845.800 đồng/m² được tính cho toàn bộ thời gian thuê từ thời điểm ký hợp đồng (22/02/2022) đến hết ngày 30/9/2069 tương đương thời gian khoảng 47 năm 7 tháng, tức khoảng 47,583 năm. Đơn giá thuê đất bình quân 1 năm là $845.800 / 47,583 = 17.775$ đồng/m²/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 5.500 đồng/m²/năm.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $17.775 + 5.500 = 23.275$ đồng/m²/năm, đơn giá chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 21.159 đồng/m²/năm.

+ **Vị trí khảo sát 2:** Khu đất Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH Thép Chu Lai thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 51/2022/HĐ-TLĐ ngày 28/7/2022. Diện tích thuê lại đất 50.000 m², địa chỉ: Lô 24, Khu công nghiệp Bắc Chu Lai thuộc Kinh tế mở Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu.

Tiền thuê đất 14.800 đồng/m²/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 0,25 USD/1m²/1năm, phí sử dụng hạ tầng được thanh toán theo tỷ giá bán Ngoại tệ do ngân hàng Vietcombank công bố vào ngày thanh toán. Đơn vị tư vấn sử dụng tỷ giá tại thời điểm thanh toán đợt 1 ngày 16/5/2022 để làm cơ sở xác định mức phí quản lý và sử dụng hạ tầng, tỷ giá bán Ngoại tệ do ngân hàng Vietcombank công bố là 1 USD = 23.230 VNĐ. Vậy phí quản lý và sử dụng hạ tầng có thể quy đổi thành 5.808 đồng/m²/năm.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $14.800 + 5.808 = 20.608$ đồng/m²/năm.

+ **Vị trí khảo sát 3:** Khu đất Trung tâm Phát triển hạ tầng cho Công ty TNHH Mỹ Bình Tam Hiệp thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 08/11/2021/HĐ-TLĐ-DVHT ngày 8/11/2021. Diện tích thuê lại đất 20.000 m², địa chỉ: Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: đến ngày 30/9/2069.

Tiền thuê đất 822.600 đồng/m² cho toàn thời gian thuê từ ngày ký hợp đồng (ngày 8/11/2021) đến hết ngày 30/9/2069 tương đương thời gian khoảng 47 năm 11 tháng tức khoảng 47,917 năm, đơn giá trên đã bao gồm VAT, tiền thuê đất một năm chưa bao gồm thuế VAT là $822.600 / 47,917 \text{ năm} / 1,1 = 15.607$.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 5.500 đồng/m² (đã bao gồm VAT), phí quản lý và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm VAT là $5.500 / 1,1 = 5.000$ đồng/m².

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $15.607 + 5.000 = 20.607$ đồng/m²/năm.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn thuê đất	Đến tháng 9/2069	Đến tháng 7/2072	Đến tháng 9/2069
3	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp
		Trung tâm Phát triển hạ tầng cho Công ty Cổ phần Phạm Minh Gia thuê lại đất	Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty TNHH Thép Chu Lai thuê lại đất	Trung tâm Phát triển hạ tầng cho Công ty TNHH Mỹ Bình Tam Hiệp thuê lại đất
4	Thời điểm cho thuê đất	Tháng 2 năm 2022	Tháng 7 năm 2022	Tháng 11 năm 2021
5	Giao thông	Đường QH rộng 66m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - con lươn 33m)	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 21,5m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - lề 5m)



		- đường nhựa 10,5m - lề 6m)		
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	18.027,19	50.000,00	20.000,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Không vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Hợp đồng thuê lại đất số 22/02/2022/HĐ-TLĐ ngày 22/02/2022	Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 51/2022/HĐ-TLĐ ngày 28/7/2022	Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 08/11/2021/HĐ-TLĐ-DVHT ngày 8/11/2021
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt

7.2 Mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng:

Theo điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

“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;”

Tại các hợp đồng thuê lại đất khảo sát được có thể hiện mức biến động của giá thuê đất và sử dụng hạ tầng như sau:

Thửa đất so sánh 1 được nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do đó không có mức biến động về tiền thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng được điều chỉnh theo mức phí sử dụng chung cho toàn khu công nghiệp theo đơn giá mà Trung tâm Phát triển hạ tầng đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước và được niêm yết tại thời điểm. Như vậy thửa đất so sánh 1 không nêu rõ mức điều chỉnh về giá thuê đất và sử dụng hạ tầng.

- Thửa đất so sánh 2 thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm nhưng đã thỏa thuận tại Hợp đồng đơn giá thuê đất được ổn định trong suốt thời gian thuê khi bên B thống nhất nộp trước tiền thuê đất của toàn bộ thời gian thuê thành 03 đợt thanh toán, phí sử dụng hạ tầng được điều chỉnh 05 năm một lần, mỗi lần điều chỉnh tăng 20% so với lần điều chỉnh trước đó.

- Thửa đất so sánh 3 được nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do đó không có mức biến động về tiền thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng được điều chỉnh theo mức phí sử dụng chung cho toàn khu công nghiệp theo đơn giá mà Trung tâm Phát triển hạ tầng đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước và được niêm yết tại thời điểm. Như vậy thửa đất so sánh 3 không nêu rõ mức điều chỉnh về giá thuê đất và sử dụng hạ tầng.

Do các hợp đồng thuê lại đất thu thập được đều được thanh toán tiền thuê đất trước cho toàn thời gian thuê, không thể hiện rõ mức biến động của giá thuê đất, mức biến động phí sử dụng hạ tầng chỉ có thửa đất so sánh 2 thể hiện rõ ràng (tăng 20% sau 5 năm), việc sử dụng các thông tin này để ước tính mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng đơn vị tư vấn nhận thấy chưa đủ cơ sở vững chắc.

Đơn vị tư vấn khảo sát và tham khảo các thông tin cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải như sau:

TT	Bên cho thuê lại đất	Bên thuê lại đất	Ngày ký hợp đồng	Mức tăng giá
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải	Công ty TNHH Cơ khí và công nghiệp hỗ trợ Trường Hải	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 06/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 01/12/2022	Đơn giá thuê được Bên Cho Thuê điều chỉnh hằng năm cho mỗi đợt thanh toán từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 theo tỷ lệ lạm phát thực tế của năm trước đó do Tổng cục thống kê công bố
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải	Công ty TNHH THACO AUTO	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 1/4/2022	

Đơn vị tư vấn nhận thấy việc xác định mức tăng giá theo tỷ lệ lạm phát thực tế của năm liền kề trước đó theo cách tính của các thông tin thuê lại đất tại Khu công nghiệp Cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải là có cơ sở rõ ràng và phù hợp để áp dụng trong thực tiễn. Tuy nhiên, do tại thời điểm định giá chưa có số liệu công bố chính thức về tỷ lệ lạm phát của các năm bán hàng



dự kiến trong tương lai, việc chỉ sử dụng tỷ lệ lạm phát của năm liền kề trước thời điểm Nhà nước cho thuê đất (năm 2021) sẽ chưa phản ánh đầy đủ xu hướng và mức biến động lạm phát trong trung và dài hạn.

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ lạm phát bình quân nhân của ba (03) năm liền kề trước thời điểm định giá để bảo đảm tính khách quan, ổn định và hợp lý trong việc xác định mức tăng giá dự kiến.

Theo Bảng biểu số 314 trang 812 chỉ số giá tiêu dùng, chỉ số giá vàng, chỉ số giá đô la Mỹ và lạm phát cơ bản bình quân năm (Năm trước = 100) tại Niên giám thống kê năm 2023 do Tổng cục thống kê biên soạn, chỉ số lạm phát các năm 2019, 2020, 2021 lần lượt là 2,01%; 2,31%; 0,81% tương ứng với mức tăng giá lần lượt là 1,0201; 1,0231; 1,0081. Mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng được xác định bằng phương pháp bình quân nhân như sau:

$$\sqrt[3]{1,0201 \times 1,0231 \times 1,0081} = 1,0171$$

Vậy đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng là 1,71%.

7.3 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: Thời điểm định giá tháng 11/2022, như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý IV/2021 đến quý III/2022, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2021				8,70%	8,93%	Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024
	Năm 2022	8,70%	8,70%	9,60%			
BIDV	Năm 2021				9,18%	8,03%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2022	7,89%	7,33%	7,72%			
Agribank	Năm 2021				8,50%	8,50%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
	Năm 2022	8,50%	8,50%	8,50%			
Viettinbank	Năm 2021				10,50%	10,73%	Công văn số 369/CNQNM-TCTH
	Năm 2022	10,50%	10,70%	11,20%			
Bình quân 4 ngân hàng						9,05%	

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

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

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh

các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

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

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực lân cận dự án, không thu thập được thông tin chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có các đặc điểm tương đồng, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích hợp pháp nên không sử dụng phương pháp thu nhập.

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

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

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

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;



- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

9.2 Xác định các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của dự án:

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

9.3 Ước tính đơn giá cho thuê lại đất, sử dụng hạ tầng

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

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, con lươn tính giảm 2%.

- Đường có mặt cắt 5-5 có chiều rộng 26,5m (lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) và đường có mặt cắt 5'-5' có chiều rộng 36,5m (mương thủy lợi 10m – lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) có chiều rộng vỉa hè và mặt đường giống nhau, mương thủy lợi rộng 10m không có tác động đáng kể về giao thông do đó đơn vị tư vấn xác định 2 mặt cắt đường này như nhau và sử dụng mặt cắt 5-5 có chiều rộng 26,5m (lề 8m – lòng đường 10,5m – lề 8m) để tính toán và ước tính doanh thu khu đất.

- Vị trí tiếp giáp nhiều mặt đường: Các thửa đất được sử dụng để xây dựng nhà xưởng, kho hàng có diện tích lớn, hầu hết các công trình đều được xây dựng tường bao quanh nhà xưởng, kho hàng, chỉ sử dụng lối đi theo hướng có trục giao thông thuận lợi nhất, việc thửa đất tiếp giáp nhiều mặt đường không mang lại mức sinh lời rõ rệt với thửa đất tiếp giáp một mặt đường, do đó đơn vị tư vấn không điều chỉnh yếu tố này.

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

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

a. Đường QH rộng 39m (lề 8m -đường nhựa 7,5m - con lươn 8m - đường nhựa 7,5m - lề 8m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
2	Điện tích Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm) Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm) Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		18.027,19	50.000,00	20.000,00
4	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh		16.159	14.800	15.607
5			5.000	5.808	5.000
5.1	Vị trí Tỷ lệ Tỷ lệ điều chỉnh Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai 100%	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp 100% 0,00%	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai 100% 0,00%	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp 100% 0,00%
5.2	Độ rộng đường Tỷ lệ Tỷ lệ điều chỉnh Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)	Đường QH rộng 39m (lề 8m -đường nhựa 7,5m - con lươn 8m - đường nhựa 7,5m - lề 8m) 100%	Đường QH rộng 66m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - con lươn 33m - đường nhựa 10,5m - lề 6m) 108% -7,41%	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m) 93% 7,53%	Đường QH rộng 21,5m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - lề 5m) 88% 13,64%
6	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)		-1.567	1.551	2.810
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa	21.722	19.592	22.159	23.417

đất cần định giá (đồng/m ² /năm)							
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh						10,87%	-1,97%
							-7,24%
Đường QH rộng 26,5m (lề 8m -đường nhựa 10,5m - lề 8m):							
T.T	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3		
1	Diện tích		18027,19	50000	20000		
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		16.159	14.800	15.607		
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		5.000	5.808	5.000		
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		21.159	20.608	20.607		
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh						
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%		
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%		
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		0	0	0		
5.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m -đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 66m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - con lươn 33m - đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 21,5m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - lề 5m)		
	Tỷ lệ	100%	115%	100%	95%		
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	0,00%	5,26%		
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-2.760	0	1.085		

	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)	18.399	20.608	21.691
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá đất cần định giá (đồng/m ² /năm)	20.233		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	9,97%	-1,82%	-6,72%

c. Đường QH rộng 23,5m (lề 8m -đường nhựa 7,5m - lề 8m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		18027,19	50000	20000
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		16.159	14.800	15.607
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		5.000	5.808	5.000
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		21.159	20.608	20.607
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp	Khu công nghiệp Bắc Chu Lai	Khu công nghiệp, hậu cần cảng Tam Hiệp
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		0	0	0

Độ rộng đường	Đường QH rộng 23,5m (lề 8m - đường nhựa 7,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 66m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - con lươn 33m - đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m - đường nhựa 10,5m - lề 8m)	Đường QH rộng 21,5m (lề 6m - đường nhựa 10,5m - lề 5m)
5.2 Tỷ lệ	100%	121%	106%	101%
Tỷ lệ điều chỉnh		-17,36%	-5,66%	-0,99%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-3.672	-1.166	-204
6 Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)		17.487	19.441	20.403
Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m ² /năm)	19.110			
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,28%	-1,70%	-6,34%



9.4 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Dự án Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 được cho thuê đất nhiều đợt, thời gian thực hiện kéo dài nhiều năm, không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển và chi phí phát triển đối với diện tích cần định giá đất đợt này. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích thuê đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích thuê đất cần định giá đất đợt này.

Dự án Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 được cho thuê đất nhiều đợt, thời gian thực hiện kéo dài nhiều năm nên việc xác định thời điểm bán hàng khó khăn và kéo dài nên Đơn vị Tư vấn đề xuất căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh về Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Dự án Khu công nghiệp Bắc Chu Lai giai đoạn 2 có tổng diện tích 1.845.198 m² nằm trong nhóm quy mô dự án trên 50ha, vậy:

Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng là trong 48 tháng (04 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau:

- + Năm thứ nhất: 0%;
- + Năm thứ hai: 20%;
- + Năm thứ ba: 40%;
- + Năm thứ tư: 30%;
- + Năm thứ năm: 10%.

Đơn vị tư vấn sử dụng số liệu diện tích từng ô đất tại Công văn số 816/KKTCN-QHĐT ngày 3/7/2025 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam để xác định quy hoạch sử dụng đất nhằm ước tính doanh thu phát triển của dự án.

a. Đối với đất TMDV:

Khu dự án có 02 thửa đất TMDV với tổng diện tích 99.411 m², đơn vị tư vấn nhận thấy:

- Không thu thập được đầy đủ quy hoạch sử dụng đất chi tiết đối với 02 thửa đất này, do đó không xác định được các chỉ số về mật độ xây dựng, chiều cao tầng, hệ số sử dụng đất,... nên không thể ước tính doanh thu đối với 02 thửa đất này trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện đầu tư thửa đất để cho thuê mặt bằng văn phòng, căn hộ hoặc xây dựng và khai thác các loại hình thương mại dịch vụ khác.

- Trên địa bàn không có giao dịch chuyển nhượng đất TMDV, không có kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất TMDV. Đơn vị tư vấn đã mở rộng phạm vi khảo sát và thu thập được 03 thông tin đấu giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 11 (Lô B đường Tôn Đức Thắng), phường An Sơn, thành phố Tam Kỳ; số 15-17 Nguyễn Du, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ; đất thu hồi của Công ty TNHH MTV Xổ số kiến thiết Quảng Nam tại khối phố Cẩm Sa, phường Điện Nam Bắc, thị xã Điện Bàn. Tuy nhiên các kết quả trúng đấu giá diễn ra đã lâu, không còn phù hợp về thời gian để ước tính doanh thu phát triển của khu dự án theo phương pháp so sánh.



Từ những nhận định nêu trên, việc ước tính doanh thu phát triển đối với phần đất TMDV của khu dự án là chưa đủ cơ sở, đơn vị tư vấn không xác định phần doanh thu này để xác định giá trị khu đất.

b. Đối với đất khu công nghiệp:

Khu dự án được giao đất vào ngày 18/11/2022 theo Quyết định số 222/QĐ-KKTCN ngày 18/11/2022 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam và có thời hạn sử dụng đất đến ngày 06/01/2079, tương ứng thời gian khoảng 56 năm 2 tháng.

Tại Chứng thư định giá đất số 475/2025/12-CTĐGD và Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 475/2025/12-BCTM cùng ngày 28/7/2025, đơn vị tư vấn trước đây đã làm tròn thời hạn thuê đất còn lại là 56 năm để phục vụ việc tính toán.

Tuy nhiên, sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ và tiếp thu ý kiến góp ý của Phòng Kinh tế đất – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, đơn vị tư vấn đã xác định lại chính xác thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 56,167 năm (không làm tròn), để làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển dự án chính xác hơn.

Theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, tỷ lệ lấp đầy đối với đất khu công nghiệp là 90%; thời gian bán hàng: trong 48 tháng (04 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: năm thứ nhất: 0%; năm thứ hai: 20%; năm thứ ba: 40%; năm thứ tư: 30%; năm thứ năm: 10%.

Trên cơ sở đơn giá cho thuê đất, mức phí quản lý, sử dụng hạ tầng, tỷ lệ tăng giá thuê đất và hạ tầng qua các năm, cùng với tỷ suất chiết khấu áp dụng, đơn vị tư vấn đã tiến hành ước tính doanh thu theo từng năm bán hàng, tương ứng với thời gian thuê đất còn lại của nhà đầu tư thứ cấp tại thời điểm chuyển nhượng quyền thuê đất. Việc ước tính được thực hiện theo mức giá thuê đất được xác định dựa trên thời hạn sử dụng đất còn lại, đơn giá cho thuê tại thời điểm bán hàng, có tính đến mức biến động tăng giá hằng năm, đồng thời áp dụng chiết khấu để quy đổi dòng tiền doanh thu về thời điểm định giá.

Kết quả ước tính doanh thu phát triển từng năm như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Mặt cắt đường	DT năm 1	DT năm 2	DT năm 3	DT năm 4	DT năm 5
8-7,5-8-7,5-8	0	50.561.093.557	100.987.943.531	75.613.081.923	25.153.379.746
8-10,5-8	0	219.248.794.207	437.913.452.750	327.885.458.715	109.073.028.141
8-7,5-8	0	18.836.560.360	37.622.047.827	28.169.140.320	9.370.726.527
Tổng cộng	0	288.646.448.124	576.523.444.107	431.667.680.958	143.597.134.414

Tổng doanh thu ước tính sau khi quy hồi về thời điểm định giá là:

$$\frac{0}{(1 + 9,05\%)^1} + \frac{288.646.448.124}{(1 + 9,05\%)^2} + \frac{576.523.444.107}{(1 + 9,05\%)^3} + \frac{431.667.680.958}{(1 + 9,05\%)^4} + \frac{143.597.134.414}{(1 + 9,05\%)^5} = 1.085.653.336.503 \text{ đồng}$$

9.5 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

9.5.1 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

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 đơn vị tư vấn xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án, dự án chưa có dự toán được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định hoặc dự toán dự 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 sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và tham khảo chi phí đầu tư xây dựng thực tế của dự án.

Phương án 1: Tính theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố:

Suất vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022, tại Bảng 56 suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị như sau:

		ĐVT: triệu đồng		
		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp có quy mô				
13300.01	dưới 100 ha	9.809	8.000	377
13300.02	từ 100 đến 300 ha	9.035	7.363	367
13300.03	trên 300 ha	8.271	6.737	346

Như vậy, tổng chi phí xây dựng của dự án là

$$9.035.000.000 \text{ đồng/ha} \times 184,5198 \text{ ha} = 1.667.136.393.000 \text{ đồng}$$

Phương án 2: Ước tính dự trên chi phí đầu tư xây dựng thực tế và tiến độ triển khai thực tế dự án:

Theo số liệu Công văn số 51/CTY-BQLDA ngày 4/4/2025 của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai V/v bổ sung thông tin diện tích đã thực hiện đến 30/11/2024 của dự án: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) và dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tam Thăng, đơn vị tư vấn ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án như sau:

- Chi phí rà phá bom mìn: 8.367.000.000 đồng.

- Chi phí san nền: 41.641.000.000 đồng.

- Chi phí hạ tầng, giao thông thoát nước: 58.038.000.000 đồng.

- Chi phí nhà máy xử lý nước thải KCN BCL: 42.321.000.000 đồng.

Các chi phí nêu trên đều đã được Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai quy hồi theo chỉ số trượt giá hàng năm về thời điểm năm 2024 và đã bao gồm VAT.

Dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) đến nay diện tích đã bồi thường GPMB 133,97ha/184,5ha; diện tích đã rà phá bom mìn 159,8ha/184,5ha; diện tích san nền 87,13ha/158,94ha; diện tích hạ tầng, giao thông thoát nước 5,79ha/16,14ha; nhà máy xử lý nước thải KCN BCL (đã hoàn thành đầu tư). Do đó, đơn vị tư vấn ước tính chi phí đầu tư xây dựng của toàn dự án như sau:

- Chi phí rà phá bom mìn ước tính toàn dự án:

$$8.367.000.000 / 159,8 \times 184,5 = 9.660.272.215 \text{ đồng}$$

- Chi phí san nền ước tính toàn dự án:

$$41.641.000.000 / 87,13 \times 158,94 = 75.960.295.421 \text{ đồng}$$

- Chi phí hạ tầng, giao thông thoát nước ước tính toàn dự án:

$$58.038.000.000 / 5,79 \times 16,14 = 161.784.683.938 \text{ đồng}$$

- Chi phí nhà máy xử lý nước thải KCN BCL: 42.321.000.000 đồng

Tổng chi phí đầu tư xây dựng đã bao gồm VAT, được quy hồi theo trượt giá hàng năm về thời điểm năm 2024 ước tính cho toàn dự án:

$$9.660.272.215 + 75.960.295.421 + 161.784.683.938 + 42.321.000.000 = 289.726.251.574 \text{ đồng}$$

Do số liệu do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai cung cấp được tính trượt giá về năm 2024, đơn vị tư vấn tiến hành quy đổi về thời điểm năm 2022 (thời điểm cho thuê đất) với chỉ số trượt giá năm 2022, 2023 theo 01 Bảng tổng hợp chi phí đầu tư từ năm 2012 đến năm 2024 (30/11/2024) và ước tính chi phí đã đầu tư theo trượt giá hàng năm Dự án: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai lập lần lượt là 3,11% và 6,58%. Như vậy Tổng chi phí đầu tư xây dựng ước tính đã bao gồm VAT, được quy hồi theo trượt giá hàng năm về thời điểm năm 2022 được tính:

$$\frac{289.726.251.574}{(1 + 3,11\%) \times (1 + 6,58\%)} = 263.640.025.434 \text{ đồng}$$

Tổng chi phí đầu tư xây dựng ước tính chưa bao gồm VAT, được quy hồi theo trượt giá hàng năm về thời điểm năm 2022:

$$263.640.025.434 / 1,1 = 239.672.750.394 \text{ đồng}$$

(thấp hơn suất đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố)

Hiện nay, chủ đầu tư không bổ sung thêm chi phí đầu tư xây dựng nên đơn vị tư vấn thực hiện theo Công văn số 1404/UBND-KTTH ngày 24/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn lựa chọn chi phí đầu tư xây dựng theo phương án 2 (ước tính dự trên chi phí đầu tư xây dựng thực tế và tiến độ triển khai thực tế dự án) để xác định giá đất cho dự án.

Chi phí nêu trên được sử dụng để đầu tư xây dựng cho toàn dự án, bao gồm cả diện tích đất khai thác (đất công nghiệp, đất thương mại dịch vụ) và các loại đất khác như cây xanh, hạ

tầng kỹ thuật... và các hạng mục phụ trợ nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh đối với đất công nghiệp và đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng đối với đất công nghiệp và các loại đất khác nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh, hình thành doanh thu đối với diện tích đất công nghiệp bằng với tỷ lệ diện tích của loại đất công nghiệp trên tổng diện tích đất khai thác.

Vậy chi phí xây dựng ước tính nhằm khai thác, kinh doanh đối với đất công nghiệp là:

$$239.672.750.394 / (1.400.974 + 99.411) \times 1.400.974 = 223.792.754.400 \text{ đồng}$$

Với thời gian xây dựng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng được phân bổ như sau:

$$+ \text{Năm thứ nhất: } 50\% \times 223.775.896.404 = 111.887.948.202 \text{ đồng.}$$

$$+ \text{Năm thứ hai: } 50\% \times 223.775.896.404 = 111.887.948.202 \text{ đồng.}$$

Tổng chi phí xây dựng ước tính được quy hồi về thời điểm định giá như sau:

$$\frac{111.887.948.202}{(1 + 9,05\%)^1} + \frac{111.887.948.202}{(1 + 9,05\%)^2} = 196.704.754.800 \text{ đồng}$$

9.5.2 Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

$$1\% \times 1.085.653.336.503 = 10.856.533.365 \text{ đồng}$$

9.5.3 Chi phí quản lý, vận hành:

$$5\% \times 1.085.653.336.503 = 54.282.666.825 \text{ đồng}$$

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

Với giá trị khu đất V, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính:

$$14\% \times (196.704.754.800 + 10.856.533.365 + 54.282.666.825 + V) \\ = 0,14V + 36.658.153.699 \text{ đồng}$$

9.6 Xác định giá đất của dự án:

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

$$\text{Tổng doanh thu phát triển ước tính} = 1.085.653.336.503 \text{ đồng.}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển ước tính} = 196.704.754.800 + 10.856.533.365 + 54.282.666.825 + 0,14V + 36.658.153.699 = 0,14V + 298.502.108.689 \text{ đồng.}$$

$$\text{Giá trị khu đất } V = 1.085.653.336.503 - (0,14V + 298.502.108.689) \\ = -0,14V + 787.151.227.814 \text{ đồng}$$

$$V = 690.483.533.170 \text{ đồng.}$$

9.6. Kết quả định giá đất:

Theo khoản 7 Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ:

“7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

Đơn vị tư vấn xác định diện tích thuê đất có nộp tiền thuê đất là Đất công nghiệp 1.400.974,00 m².

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

$$\frac{\text{Đơn giá tính tiền thuê đất}}{\text{Diện tích thuê đất}} = \frac{\text{Giá trị tiền thuê đất phải nộp}}{\text{Diện tích thuê đất}} = \frac{690.483.533.170}{1.400.974,00} = 492.860 \text{ đồng/m}^2$$

Đơn giá nêu trên được xác định đối với phần diện tích thuê đất có nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất của khu dự án.

10. Điểm trừ và hạn chế:

Tại thời điểm đơn vị tư vấn xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án, dự án chưa có dự toán được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định hoặc dự toán dự 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.

Qua làm việc với Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai, chi phí đầu tư xây dựng thực tế của dự án thấp hơn suất đầu tư bình quân do Bộ Xây dựng công bố, Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cũng căn cứ chi phí đầu tư xây dựng thực tế để xác định giá cho thuê lại đất tại khu dự án. Qua kết quả tính toán của đơn vị tư vấn, việc lựa chọn ước tính chi phí đầu tư xây dựng phát triển của dự án trên cơ sở chi phí đầu tư thực tế của dự án có quy hồi chi phí về thời điểm định giá có lợi cho ngân sách hơn so với phương án sử dụng suất đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố.

Chi phí xây dựng được sử dụng để tính chi phí phát triển của dự án trên cơ sở kết quả tổng hợp do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cung cấp, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN và Đô thị Chu Lai Trường Hải chịu trách nhiệm về số liệu đã cung cấp cho đơn vị tư vấn.

Kết quả xác định giá đất được tính toán dựa trên kết quả ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển theo quy hoạch tại Công văn số 816/KKTCN-QHĐT ngày 3/7/2025 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Phạm Quốc Khanh
(Chứng chỉ định giá đất số 07690121)

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM



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