

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/36-CTĐGD ngày 26 tháng 6 năm 2026)

Dự án: Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang

Địa điểm: thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang, tỉnh Quảng Nam

(nay là xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng)

1. Thừa đất, lô đất cần định giá:

Thừa đất được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND thành phố Đà Nẵng) cho Công ty Cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại xã Mà Cooih, huyện Đông Giang (đợt 3) - nay là xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại xã Mà Cooih, huyện Đông Giang (đợt 3) - nay là xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng.

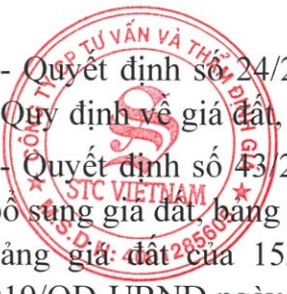
3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 29/3/2024.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về phát triển đất;



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

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

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

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

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

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

- Các Quyết định của UBND tỉnh: số 295/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại thôn A Sờ, xã Mà Cooih, huyện Đông Giang; số 922/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang; số 2843/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 02) quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang;

- Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty Cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang tại xã Mà Cooih, huyện Đông Giang (đợt 3);

- Thông báo số 114/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 02 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất để tính tiền thuê đất đối với diện tích 135.092,23 m² được UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty Cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp thuê đất tại Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 (đợt 3);

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

khí chế tạo khuôn mẫu AQM tại Cụm Công nghiệp An Lưu, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

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

5.1. Thửa đất cần định giá:

- Tên dự án: Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang.
- Địa điểm: Mà Cooih, huyện Đông Giang, tỉnh Quảng Nam - nay là xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng.
- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Mục đích sử dụng đất: thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Cổng Trời Đông Giang.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 20/9/2068 (theo Quyết định số 711/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam);
- Vị trí, ranh giới thu hồi đất, thuê đất được xác định: Vị trí, ranh giới khu đất thuê được xác định theo Trích lục bản đồ số 02/TL-TNMT do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Giang (cũ) xác nhận ngày 26/12/2023.
- Tính chất: Là khu du lịch sinh thái.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:
- Chỉ tiêu về lưu trú: Khoảng 100.000 khách/năm.
- Chỉ tiêu xây dựng:
- + Mật độ xây dựng gộp dự án tối đa là 25%; riêng đối với các khu vực có đất rừng phòng hộ tối đa là 5%;
- + Tầng cao xây dựng từ 1-5 tầng; riêng 3 tháp vọng cảnh có tầng cao là 9, 10 và 13 (chiều cao tối đa 42m).
- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Quy hoạch đã phê duyệt (QĐ 295/QĐ-UBND ngày 28/01/2019 và QĐ 922/QĐ-UBND ngày 01/4/2022)		Điều chỉnh cục bộ quy hoạch (lần 2) (QĐ 2843/QĐ- UBND ngày 27/12/2023)		Chênh lệch
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	ĐẤT DỰ ÁN	11.028.031,39	85,67	992.502,72	82,71	-35.528,67
I	Đất xây dựng công trình có mái che	46.130,27	3,84	46.130,27	3,84	0
1	Khu nhà trưng bày, vui chơi, phụ trợ	11.937,55	0,99	11.527,55	0,96	-410
2	Hành lang có mái che	4.150,91	0,35	4.150,91	0,35	0
3	Chòi nghỉ	4.562,57	0,38	4.562,57	0,38	0
4	Nhà trưng bày (chủ đề Cotu)	2.080,05	0,17	2.080,05	0,17	0
5	Đài vọng cảnh	1.315,75	0,11	1.315,75	0,11	0
6	Nhà điều hành	4.120,33	0,34	4.120,33	0,34	0



7	Khối phụ trợ	1.558,85	0,13	1.558,85	0,13	0
8	Tháp vọng cảnh	427,82	0,04	427,82	0,04	0
9	Khối khách sạn lưu trú	9.609,80	0,8	9.609,80	0,8	0
10	Nhà hàng	4.129,64	0,34	4.129,64	0,34	0
11	Nhà vệ sinh công cộng	805	0,07	805	0,07	0
12	Nhà bán hàng lưu niệm	1.432,00	0,12	1.432,00	0,12	0
13	Nhà trưng bày kết hợp lưu trú	0	0	410	0,03	410
II	Đất sông suối, mặt nước	39.776,29	3,31	39.776,29	3,31	0
1	Hồ nước, hồ bơi	1.239,94	0,1	1.239,94	0,1	0
2	Đất sông suối	38.536,35	3,21	38.536,35	3,21	0
III	Đất công viên, cây xanh	799.932,22	66,66	775.894,22	64,66	-24.038,00
1	Công viên chủ đề	15.819,71	1,32	12.831,83	1,07	-2.987,88
2	Đất thể dục thể thao	739,37	0,06	739,37	0,06	0
3	Đất cây xanh cảnh quan vùng 1	299.732,12	24,98	299.403,49	24,95	-328,63
4	Đất cây xanh cảnh quan vùng 2	483.641,02	40,3	462.919,53	38,58	-20.721,49
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	142.192,61	11,85	130.701,94	10,89	-11.490,67
1	Đất phục vụ hạ tầng	2.275,06	0,19	2.275,06	0,19	0
2	Bãi đậu xe	12.107,30	1,01	12.107,30	1,01	0
3	Đất sân nền	57.859,84	4,82	50.822,58	4,24	-7.037,26
4	Đất giao thông	69.950,41	5,83	65.497,00	5,46	-4.453,41
B	Đất khác	171.969,10	14,33	207.497,77	17,29	35.528,67
1	Đất rừng tự nhiên	171.269,10	14,27	206.797,77	17,23	35.528,67
2	Đất di tích	700	0,06	700	0,06	0
	Tổng	1.200.000,49	100	1.200.000,49	100	0

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 thương mại, dịch vụ	135.092,23	Đến ngày 20/9/2068	

5.3. Giá đất tại bảng giá đất thời kỳ 2020-2024:

TT	Loại đất	Giá đất theo khoản 1 Điều 6 Quy định kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (đồng/m ²)
1	Đất thương mại, dịch vụ	140.000

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Mả Cooih, huyện Đông Giang, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng)

b) Điều kiện về giao thông:

- Đối ngoại: Tuyến đường hiện trạng DT609, mặt cắt khoảng 7,5m

- Đối nội: Là các trục giao thông có ký hiệu mặt cắt (1-1), rộng 5m; mặt cắt (1'-'), rộng 3m; mặt cắt (2-2), rộng 2m; kết cấu áo đường bê tông xi măng.

Đối với khu vực phía Bắc, việc kết nối giao thông được thực hiện theo đường dân sinh hiện trạng đi dưới tán rừng tự nhiên.

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

- Thoát nước mặt: Nước mặt được thu gom, thoát nước theo địa hình tự nhiên; đối với khu vực phía Bắc thoát theo sườn đồi, về khu tụ thủy của khu vực; khu vực trung tâm và phía Nam thu về đường tụ thủy, thoát về khe tụ thủy tại khu vực trung tâm.

- Cấp nước:

+ Nguồn: Sử dụng nguồn nước từ khe tụ thủy đưa về trạm xử lý nước cấp, kết hợp bể nước ngầm và bơm để cấp nước cho toàn bộ các hạng mục của dự án. Công suất trạm xử lý nước cấp $265\text{m}^3/\text{ng.đ}$;

Về phương án cấp nước phòng cháy chữa cháy được xây dựng các bể cấp nước ngầm PCCC dự trữ phân tán trong các khu chức năng, đảm bảo khối tích tối thiểu 432m^3 ; ngoài ra sử dụng nguồn nước mặt từ suối để chữa cháy.

+ Mạng lưới cấp nước: Hệ thống đường ống được bố trí dọc theo các tuyến đường để cấp nước cho các hạng mục công trình trong khu quy hoạch; Tuyến ống sử dụng ống HDPE D110, D63, mạng lưới cụt để cấp nước;

+ Cấp nước PCCC: Trên trục đường bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách tối đa giữa 2 trụ từ 100m đến 150m.

- Cấp điện:

+ Nguồn: Dự kiến có 2 phương án cấp nguồn cho khu quy hoạch:

Từ trạm biến áp 110kV Thanh Mỹ 40MVA 110/35-22kV, cấp điện cho giai đoạn 1;

Đầu nối vào đường dây 22kV tại vị trí gần trạm biến áp Khu tái định cư Pachepalanh.

+ Tổng công suất: Khoảng 4.440 kVA.

+ Mạng lưới cấp điện: Hệ thống điện trung thế và hạ thế ưu tiên giải pháp đi ngầm; trường hợp đi nổi, yêu cầu giải pháp kỹ thuật, đảm bảo an toàn, thẩm mỹ.

+ Xây dựng mới 07 trạm biến áp, công suất từ 160kVA đến 1.600kVA phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

- Thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải cần xử lý: Khoảng $180\text{m}^3/\text{ng.đ}$, đạt khoảng 90% tổng lượng cấp nước sinh hoạt;

+ Hệ thống thoát nước thải đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom bằng mạng lưới đường ống HDPE D100-D200 theo các tuyến đường giao thông, kết nối với trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam khu quy hoạch có công suất $180\text{m}^3/\text{ng.đ}$, sử

dụng công nghệ xử lý nước thải MBBR. Nước thải sau khi xử lý đạt loại A theo QCVN14: 2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và thoát ra suối hiện hữu.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích dự án 1.200.000,49 m², diện tích cần định giá 135.092,23 m² có hình thể, kích thước, vị trí được xác định theo Trích lục bản đồ số 02/TL-TNMT do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đông Giang xác nhận ngày 26/12/2023.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.1.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.

g) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 20/9/2068.

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

Căn cứ Công văn số 1798/VPĐK-TTTL ngày 29/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam tại Công văn số 1639/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/5/2025, đơn vị tư vấn nhận thấy các thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại đất thương mại dịch vụ thu thập được chủ yếu tập trung tại khu vực gần trung tâm thành phố Đà Nẵng (cũ) và có diện tích nhỏ.

Căn cứ Công văn số 533/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 13/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam V/v cung cấp danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đơn vị tư vấn nhận thấy các thông tin về quyền sử dụng đất được cung cấp chủ yếu nằm tại các vị trí trong khu dân cư.

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.



Căn cứ Công văn số 1798/VPĐK-TTTL ngày 29/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, các thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại đất thương mại dịch vụ thu thập được chủ yếu tập trung tại khu vực gần trung tâm thành phố Đà Nẵng (cũ). Các thửa đất này có sự khác biệt so với thửa đất cần định giá về vị trí địa lý, khả năng kết nối giao thông, mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, điều kiện phát triển đô thị và tính chất dự án, dự án định giá có tính chất là khu vui chơi, khu du lịch nghỉ dưỡng có quy mô lớn (Tổng diện tích dự án lên đến khoảng 99,2ha, riêng phần diện tích cần định giá đợt này là 13,5ha).

Căn cứ Công văn số 533/VPĐKĐĐ-ĐKCG ngày 13/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam, các thông tin được cung cấp chủ yếu nằm tại khu vực trong khu dân cư, có sự khác biệt đáng kể so với thửa đất cần định giá về vị trí địa lý, khả năng kết nối giao thông, mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, điều kiện phát triển đô thị cũng như quy mô diện tích thửa đất.

Do mức độ khác biệt lớn, các thông tin chuyển nhượng nêu trên không bảo đảm tính tương đồng cần thiết để lựa chọn làm tài sản so sánh khi áp dụng phương pháp so sánh.

Đồng thời, theo Công văn số 900/SVHTTDL-QLDL ngày 9/5/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Quảng Nam (cũ), hiện nay khu vực phía Tây của tỉnh không có khu du lịch, khách sạn, nghỉ dưỡng nào tương đồng với Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang. Do đó, không có đủ cơ sở dữ liệu thực tế để ước tính doanh thu phát triển dự án dẫn đến không đáp ứng điều kiện áp dụng phương pháp thẳng dư theo quy định.

Khu dự án trước đây đã được UBND tỉnh Quảng Nam cho Công ty cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp thuê đất đợt 1 vào tháng 7/2019 và đợt 2 vào tháng 1/2020, đến nay đã đi vào hoạt động, khai thác do đó có thể xác định được thu nhập và chi phí thực tế từ việc sử dụng đất thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, đơn vị tư vấn nhận thấy phương pháp thu nhập đủ điều kiện áp dụng và được lựa chọn 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.

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 thu nhập của khu đất cần định giá:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ, việc khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

“a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập 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.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập 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.”

Đối với thửa đất cần xác định giá đất cụ thể được sử dụng để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang, hiện không phát sinh hoạt động cho thuê đất hoặc cho thuê mặt bằng do toàn bộ khu đất được sử dụng để đầu tư, khai thác trực tiếp thông qua hoạt động dịch vụ du lịch sinh thái. Đồng thời, khu vực lân cận cũng không thu thập được thông tin cho thuê đất, cho thuê mặt bằng tương tự.

Theo xác nhận tại Công văn số 900/SVHTTDL-QLDL ngày 9/5/2025 của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch, hiện nay, khu vực phía Tây của tỉnh không có khu du lịch, khách sạn, khu nghỉ dưỡng nào tương đồng với Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang. Vì vậy, đơn vị tư vấn không thể thu thập được thông tin báo cáo tài chính của 01 năm liền kề của 3 thửa đất tương tự gần nhất để làm căn cứ xác định giá đất.

Từ những nhận định trên, đơn vị tư vấn thực hiện thu thập và sử dụng thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi nhận trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp thực hiện dự án trong thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thu nhập.

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	19.030.298.401	10.841.160.566	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	826.222	1.832.233.188	6.948.163.733
Thu nhập khác	31	1.328.730.388	121.184	-

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 80 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Tiền lãi: Lãi cho vay, lãi tiền gửi Ngân hàng, lãi bán hàng trả chậm, trả góp, lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, chiết khấu thanh toán được hưởng do mua hàng hoá, dịch vụ;...
- Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư;
- Thu nhập về hoạt động đầu tư mua, bán chứng khoán ngắn hạn, dài hạn; Lãi chuyển nhượng vốn khi thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư vào công ty con, đầu tư vốn khác;
- Thu nhập về các hoạt động đầu tư khác;
- Lãi tỷ giá hối đoái, gồm cả lãi do bán ngoại tệ;
- Các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 93 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ

Tài chính, thu nhập khác bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ BCC cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTDB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

Tại Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gộp, Doanh thu hoạt động tài chính gồm Lãi tiền gửi, tiền cho vay và Lãi chênh lệch tỷ giá, Thu nhập khác là các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Do các doanh thu này không gắn liền với hoạt động sản xuất, kinh doanh nên trong quá trình xác định giá đất cụ thể dự án đơn vị tư vấn không đưa các khoản doanh thu này vào tính toán, doanh thu để xác định giá đất dự án chỉ bao gồm Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

9.3 Xác định chi phí của khu đất cần định giá:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ, việc khảo sát, thu thập thông tin về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

“a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này 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.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường.”

Tại thời điểm khảo sát, chưa có định mức hoặc đơn giá chính thức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành liên quan đến chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất và các chi phí sản xuất trong mô hình khai thác du lịch sinh thái như tại dự án đang thẩm định.

Vì vậy, đơn vị tư vấn căn cứ vào số liệu chi phí được ghi nhận trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp thực hiện dự án, cụ thể là chi phí giá vốn, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, nhằm phản ánh trung thực và đầy đủ các khoản chi phí thực tế để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất.

9.4 Xác định Thu nhập ròng bình quân năm:

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2021	Bình quân
1	Thu nhập				
-	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.030.298.401	10.841.160.566	-	9.957.152.989
2	Chi phí	32.067.925.363	20.075.054.453	1.225.378.757	17.789.452.858
-	Giá vốn hàng bán	23.622.845.141	14.472.348.440		
-	Chi phí bán hàng	2.838.653.749	3.177.989.930	-	
-	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.606.426.473	2.424.716.083	1.225.378.757	
3	Thu nhập ròng	(13.037.626.962)	(9.233.893.887)	(1.225.378.757)	(7.832.299.869)

9.5. Kết quả định giá đất:

Do kết quả xác định thu nhập ròng căn cứ trên báo cáo tài chính của doanh nghiệp cho thấy dự án đang phát sinh lỗ (thu nhập ròng âm), việc áp dụng phương pháp thu nhập trong trường hợp này sẽ dẫn đến kết quả giá trị quyền sử dụng đất bằng 0 hoặc âm, không phản ánh giá trị thị trường hợp lý của thửa đất.

TT	Khu đất cần định giá	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Kết quả xác định giá đất bằng phương pháp thu nhập	-
2	Giá đất tại Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam	140.000

Theo quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, trong trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất như phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập hoặc phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất mà kết quả xác định thấp hơn giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, thì giá đất cụ thể được xác định bằng mức giá đất trong bảng giá đất.

Vì vậy, căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất cụ thể của thửa đất tại dự án bằng mức giá trong bảng giá đất hiện hành, áp dụng cho loại đất tương ứng tại vị trí định giá với thời hạn 70 năm là 140.000 đồng/m² tương ứng 88.954 đồng/m² cho thời hạn 44 năm 5 tháng 22 ngày.

9.6 Kết quả khảo sát mức tỷ lệ giá TMDV và giá đất ở:

Trên cơ sở thông tin do Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp tại Công văn số 3200/VPĐK-TTTL ngày 11/5/2026 và Công văn số 4505/VPĐK-TTTL ngày 17/6/2026, đơn vị tư vấn đã thực

hiện rà soát, sàng lọc các thông tin chuyển nhượng phục vụ phân tích mối tương quan giữa giá đất thương mại dịch vụ và giá đất ở.

Qua quá trình sàng lọc, phần lớn các vị trí chỉ phát sinh giao dịch đối với một trong hai loại đất (đất ở hoặc đất thương mại dịch vụ), không đủ cơ sở để đối chiếu, so sánh. Chỉ có khu vực đường 30 tháng 4 xuất hiện đồng thời thông tin chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ và đất ở trong cùng khu vực, do đó được lựa chọn để phân tích tỷ lệ tương quan giá đất giữa hai loại đất này.

T T	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m ²)
I	Đất TMDV						
1	Hoàng Thanh Tùng	Công ty cổ phần đầu tư SONTRA	49	39	571,7	43.500.000.000	76.088.858
II	Đất ở						
1	Võ Mạnh Quốc và Huỳnh Lê Bảo Như	Mai Văn Tuyên và Trần Thị Thanh Hương	270	40	118	9.448.979.591	80.076.098
2	Đình Việt Hùng và Phạm Thị Thanh Hà	Trần Minh Thái và Hà Phan An Trâm	A- 128	KT01/ 1	135,5	10.816.326.530	79.825.288
3	Trần Thị Kim Cúc	Tạ Hoàng Huy	84	39	120,5	12.000.000.000	99.585.062
4	Nguyễn Đức Lực và Trương Thị Phương Lan	Nguyễn Văn Thoảng và Trần Thị Tuyết Thu	309 (cũ 09)	40 (cũ B2-4)	295,5	34.132.653.061	115.508.132

Kết quả khảo sát cho thấy đơn giá đất thương mại dịch vụ là 76.088.858 đồng/m², trong khi đơn giá đất ở tại cùng khu vực dao động từ 79.825.288 đồng/m² đến 115.508.132 đồng/m². Tương ứng, giá đất thương mại dịch vụ bằng khoảng 65,9% đến 95,3% giá đất ở tại cùng vị trí. Nếu tính theo giá đất ở bình quân của các thông tin khảo sát (93.748.645 đồng/m²) thì giá đất thương mại dịch vụ tương đương khoảng 81,2% giá đất ở tại cùng vị trí.

Thực tế trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ), việc định giá đất TMDV, đất sản xuất kinh doanh không phải là TMDV có những khó khăn, đó là:

+ Không có giao dịch chuyển nhượng loại đất TMDV, đất SXKD phi nông nghiệp không phải là TMDV, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xây dựng bảng giá đất của 02 loại đất trên theo từng vị trí đất như đất ở;

+ Không xác định được thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nên không áp dụng được phương pháp thu nhập;

+ Hầu hết trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của các dự án không nêu loại hình kinh doanh cụ thể nên cũng không thể khảo sát doanh thu, xác định các chỉ tiêu trong bài toán thặng dư (tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy,...) để áp dụng phương pháp thặng dư.

Đồng thời, tại thời điểm ngày 29/3/2024, hầu hết các địa bàn trên lân cận đều quy định giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất sản xuất kinh doanh trên cơ sở xác định tỷ lệ so với đất ở, như:



+ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 8/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, giá đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 60% giá đất ở theo từng loại đường, khu vực, vị trí; giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ: tính bằng 40% giá đất ở theo từng loại đường, khu vực, vị trí.

+ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị, giá đất thương mại, dịch vụ bằng 80% giá đất ở tại các khu vực, vị trí tương ứng, giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ bằng 70% giá đất ở tại các khu vực, vị trí tương ứng.

+ Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế, giá đất thương mại, dịch vụ được tính bằng 80% giá đất ở cùng vị trí, giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ được tính bằng 60% giá đất ở cùng vị trí.

+ Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định, giá đất thương mại, dịch vụ tính bằng 50% giá đất ở cùng vị trí, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tính bằng 40% giá đất ở cùng vị trí.

Tỷ lệ 70% tại bảng giá đất được hình thành trên cơ sở tham khảo khung giá đất của Chính phủ tại Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019, quy định của các tỉnh, thành phố khác và được HĐND tỉnh thống nhất tại Nghị quyết số 14/2019/NQ-HĐND ngày 17/12/2019 trước khi UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) ban hành Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 để áp dụng.

Đối với khu đất cần định giá tại xã Bến Hiên, đây là khu vực miền núi, điều kiện phát triển thương mại, dịch vụ và mức độ tập trung dân cư thấp hơn đáng kể so với khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng. Do đó, lợi thế kinh doanh của đất thương mại dịch vụ không cao như tại các khu vực đô thị phát triển. Đơn vị tư vấn nhận định tỷ lệ 70% là phù hợp do vừa bảo đảm bám sát kết quả khảo sát thực tế, vừa phù hợp với quy định tại Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam về tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ so với giá đất ở cùng vị trí và tỷ lệ này cũng tương đồng với các khu vực lân cận.

10. Điểm trừ và hạn chế:

Dự án đi vào hoạt động sau giai đoạn ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19, trong bối cảnh thu nhập của người dân sụt giảm, tâm lý tiêu dùng thận trọng hơn và xu hướng thắt chặt chi tiêu cho các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng. Điều này ảnh hưởng tiêu cực đến số lượng khách và doanh thu của dự án trong các năm gần đây.

Bên cạnh đó, khu du lịch có vị trí xa trung tâm, nằm ngoài các tuyến giao thông chính, xa các khu du lịch khác, không nằm liền kề danh lam thắng cảnh hay địa điểm du lịch nổi tiếng, nên mức độ kết nối thấp, không hình thành chuỗi du lịch liên kết vùng, khiến lượng khách đến khu vực còn hạn chế. Những yếu tố này dẫn đến doanh thu thực tế thấp và dòng tiền ròng bị âm.

Dự án mới đi vào khai thác vài năm, trong khi đặc thù loại hình du lịch sinh thái có chu kỳ đầu tư – thu hồi vốn dài, phụ thuộc nhiều vào yếu tố thời tiết, chính sách quảng bá và hạ tầng giao thông khu vực. Điều này khiến dòng tiền hiện tại chưa phản ánh đầy đủ hiệu quả dài hạn, ảnh hưởng đến độ tin cậy khi xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập.

Theo báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Khu du lịch sinh thái Hang Gõp, hoạt động sản xuất – kinh doanh tại thời điểm định giá đang trong giai đoạn thua lỗ, thu nhập ròng âm. Việc này dẫn đến kết quả xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thấp, thậm chí bằng 0 hoặc âm, phản ánh đúng thực trạng tài chính của chủ đầu tư nhưng không phản ánh đầy đủ giá trị thị trường tiềm năng của quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường, ổn định.

Trên đây là Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất dự án Khu du lịch sinh thái Công trời Đông Giang, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, trình cấp thẩm quyền thẩm định.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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