

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

Khu đất cần định giá:

- Khu đất có diện tích 697m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng) của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ bao gồm Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408m² và Diện tích khu vực kinh doanh hẻm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là 289m².

Tại thời điểm: Ngày 16/8/2024.

Được định giá bởi:

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



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số: 03/ĐGD - TDK/CT

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 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 03/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 29/5/2025 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 khu đất tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Hoa Ky.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá khu đất tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng) của Công ty Cổ phần Hoa Ky để làm cơ sở tính tiền thuê đất do gia hạn thời gian thuê đất.

2. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 16 tháng 8 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho Công ty Cổ phần Hoa Ky gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất có diện tích 697 m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn;
- Tờ trình số 218/TTr-SNNMT ngày 29/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc gia hạn thời gian thuê đất của Công ty Cổ phần Hoa Ky đối với khu đất diện tích 697 m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn;
- Thông báo số 195/HĐTĐGD ngày 16/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 27/2026;
- Công văn số 10207/SNNMT-KTĐ ngày 27/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện Chứng thư thẩm định giá đất khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Ky;
- 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. Thửa đất, khu đất cần định giá:

- ❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Đường Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng).
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Đông: Giáp bãi cát bãi biển phường Mỹ An;
 - + Phía Bắc: Giáp vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp;
 - + Phía Tây: Giáp khách sạn Holiday Beach;
 - + Phía Nam: Giáp vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp.
- ❖ **Diện tích, hình thể**
 - Tổng diện tích đất thuê: 697 m²; cụ thể:
 - + Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408 m²;
 - + Diện tích khu vực kinh doanh hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là: 289 m²;
 - Hình thể: Không vuông vức
- ❖ **Hình thức trả tiền thuê đất**
 - Trả tiền thuê đất hàng năm.
- ❖ **Mục đích sử dụng đất**
 - Đất Thương mại dịch vụ;
- ❖ **Thời hạn sử dụng đất**
 - Từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025.
- 4.2. Tài sản khác gắn liền với đất:**
 - Không có.
- 5. Phương pháp định giá đất:**

Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp so sánh.
- 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 16/8/2024 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

 - * **Đối với phần diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển 408m²:**
 - Giá trị của khu đất cần định giá: 60.994.277.642 đồng
 - Diện tích: 408,0 m²
 - Giá đất của khu đất cần định giá: 149.495.779 đồng/m²
(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng trên một mét vuông)
 - * **Đối với phần diện tích khu vực kinh doanh hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh 289m²:**
 - Giá trị của khu đất cần định giá: 43.523.466.013 đồng
 - Diện tích: 289,0 m²

- **Giá đất của khu đất cần định giá: 150.600.228 đồng/m²**

(Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu sáu trăm nghìn hai trăm hai mươi tám đồng trên một mét vuông)

**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-ĐTBDCEB

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiến Thành

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 03/ĐGD – TDK/CT ngày 29/7/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

- Khu đất có diện tích 697m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng) của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ bao gồm Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408m² và Diện tích khu vực kinh doanh hẻm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là 289m².

2. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng) của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ để làm cơ sở tính tiền thuê đất do gia hạn thời gian thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 16 tháng 8 năm 2024.

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 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;
- 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;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15-08-2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- 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;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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 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 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 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 03/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 29/5/2025 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 khu đất tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ;
- 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;
- Căn cứ Văn bản số 155/HĐTĐGD ngày 29/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 23/2026;
- Căn cứ Văn bản số 7217/SNNMT-KTĐ ngày 04/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện Chứng thư thẩm định giá đất khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ.

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

- Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho Công ty Cổ phần Hoa Kỳ gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất có diện tích 697m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn;
- Tờ trình số 218/TTr-SNNMT ngày 29/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc gia hạn thời gian thuê đất của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ đối với khu đất diện tích 697 m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn;
- Thông báo số 195/HĐTĐGD ngày 16/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 27/2026;
- Công văn số 10207/SNNMT-KTĐ ngày 27/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện Chứng thư thẩm định giá đất khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ;
- 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. Thửa đất, khu đất cần định giá:

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Đường Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng).
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Đông: Giáp bãi cát bãi biển phường Mỹ An;
 - + Phía Bắc: Giáp vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp;
 - + Phía Tây: Giáp khách sạn Holiday Beach;
 - + Phía Nam: Giáp vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp.

❖ **Diện tích, hình thể**

- Tổng diện tích đất thuê: 697m²; cụ thể:
 - + Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408m²;
 - + Diện tích khu vực kinh doanh hẻm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là: 289m²;
- Hình thể: Không vuông vức.

❖ **Hình thức trả tiền thuê đất**

- Trả tiền thuê đất hàng năm.

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất Thương mại dịch vụ;

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

- Từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025.

5.2. Tài sản khác gắn liền với đất:

- Không có.

5.3. Giá đất tại bảng giá đất:

- Khu đất cần định giá có 01 mặt tiền: Tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp.
- Căn cứ theo Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, cụ thể như sau:

“5. Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt

a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

- 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 ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có hai 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 kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.
- Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực 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 mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong

b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố 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 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.”

- Căn cứ theo Khoản 4, Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, cụ thể như sau:

“3. Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất

a) Quy định cách xác định giá đất cho từng khu vực của thửa đất (tính theo chiều sâu của thửa đất):

- Khu vực 1: 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 vào 25m (từ 0m đến $\leq 25m$) nhân hệ số $k = 1,00$

- Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ $> 25m$ đến $\leq 50m$), nhân hệ số $k = 0,90$

- Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ $> 50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,75$.

- Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m (từ $> 100m$ đến $\leq 150m$), nhân hệ số $k = 0,6$.”

- Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ $> 150m$ đến $\leq 200m$), nhân hệ số $k = 0,5$.”

- Khu vực 6: Từ trên 200m (từ $> 200m$), nhân hệ số $k = 0,4$.”

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.

b) Hệ số che khuất của thửa đất: Đối với 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 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

c) Đối với phần diện tích vừa bị che khuất, vừa nằm trong khu vực chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số tại điểm a và điểm b khoản này”

- Qua khảo sát thực tế khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn xác định toàn bộ diện tích khu đất nằm trong khu vực 1 đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ).
- Căn cứ theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023:

Giá đất thương mại vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ):
 $59.280.000 * 1,5 = 88.920.000$ đồng/m²

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

“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.”

- Giá đất tại bảng giá đất của khu đất cần định giá được xác định như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu	Giá trị khu đất (đồng)
1	Khu vực 1 đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ)	697,0	88.920.000	1,0	1,0	61.977.240.000

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:

Thu thập được một số thông tin về giá đất thương mại, dịch vụ đã chuyển nhượng trên thị trường và trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước.

Căn cứ theo Khoản 3, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh.

Đánh giá kết quả thu thập, đơn vị tư vấn xác định có 03 khu đất đáp ứng các điều kiện trên. Cụ thể như sau:

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá
1	Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)	1.608,0	TMDV	19/01/2024
2	Khu đất Lô 2, A10-2 Khu công viên Bắc Tượng Đài, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng)	1.258,0	TMDV	22/4/2023
3	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	535,6	TMDV	19/7/2023

7.2. Các thông tin theo phương pháp thu nhập:

Thu thập được một số thông tin về trúng đấu giá cho thuê mặt bằng có thời hạn trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước.

Thu thập được thông tin về 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.

Thu thập được thông tin về 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.

7.3. Các thông tin theo phương pháp thặng dư:

Không thu thập được các thông tin để ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của khu đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

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;

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;

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;

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.

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Căn cứ theo khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai 2024, trường hợp và điều kiện áp dụng phương

pháp định giá đất được quy định như sau quy định:

a) 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;

-> Đơn vị tư vấn đã thu thập được 03 khu đất thương mại dịch vụ đã chuyển nhượng trên thị trường trong thời điểm 24 tháng trước thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất.

b) 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;

-> Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 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.

c) 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;

-> Đơn vị tư vấn không thu thập được các thông tin để ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của khu đất 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 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.

-> Khu đất cần định giá không thuộc trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất.

Căn cứ theo kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh 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:

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

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

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

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã

trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 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 hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng} \\ \text{đất của thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời} \\ \text{điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa đất,} \\ \text{khu đất cần định giá theo} \\ \text{từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh} \\ \text{hưởng đến giá đất của từng thửa đất so} \\ \text{sánh với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9.2. 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 16/8/2024 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

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

như sau:

*** Đối với phần diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển 408m²:**

- Giá trị của khu đất cần định giá: 60.994.277.642 đồng
- Diện tích: 408,0 m²
- Giá đất của khu đất cần định giá: 149.495.779 đồng/m²

(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi chín đồng trên một mét vuông)

*** Đối với phần diện tích khu vực kinh doanh hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh 289m²:**

- Giá trị của khu đất cần định giá: 43.523.466.013 đồng
- Diện tích: 289,0 m²
- Giá đất của khu đất cần định giá: 150.600.228 đồng/m²

(Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu sáu trăm nghìn hai trăm hai mươi tám đồng trên một mét vuông)

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

**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 của khu đất đã được phê duyệt 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 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 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:

- 06 phụ lục;
- Một số hình ảnh về khu đất cần định giá;
- Hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá;
- Phiếu thu thập thông tin của các khu đất 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 03/ĐGD – TDK/CT ngày 29/7/2026. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K giữ 01 (Một) bản, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng giữ 03 (Ba) bản, có giá trị như nhau.

PHỤ LỤC II: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG TIN CỦA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH

1. Thông tin về các khu đất so sánh:

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 khu đất ở có mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ đã chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá đất trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với khu đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá. Kết quả điều tra thu thập thông tin của đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin như sau:

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Đơn giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)	Hồ sơ pháp lý
1	Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)	1.608,0	TMDV	19/01/2024	147.083.907		Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
2	Khu đất Lô 2, A10-2 Khu công viên Bắc Tượng Đài, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố	1.258,0	TMDV	22/4/2023		49.000.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/4/2023, số công chứng 184, quyền số 01B/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công

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	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Đơn giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)	Hồ sơ pháp lý
	Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng)						ty TNHH Truyền thông ý tưởng Việt và Công ty Cổ phần Truyền thông xã hội người tiêu dùng
3	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	535,6	TMDV	19/7/2023		32.000.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/7/2023, số công chứng 0935, quyền số 01/2023/TP/CC–SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp

2. Xác định lại giá đất của các khu đất so sánh quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm

* Khu đất so sánh số 1

- Căn cứ theo Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá đất trúng đấu giá của khu đất so sánh số 1 là: 147.083.907 đồng/m²

* Khu đất so sánh số 2

- Giá trị chuyển nhượng của khu đất so sánh số 2 (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) là: 49.000.000.000 đồng.
- Căn cứ theo Thông báo số 1634/TB-CTDAN ngày 13/7/2023 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng, giá trị quyền sử dụng đất là: 43.000.000.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là: 6.000.000.000 đồng.
- Giá đất của khu đất so sánh số 2 là: $43.000.000.000 \text{ đồng} / 1.258,0 \text{ m}^2 = 34.181.240 \text{ đồng/m}^2$

- Thông tin về thời hạn sử dụng đất được ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là: Lâu dài. Tuy nhiên, căn cứ theo Thông báo số 266/TB-CNKV-1 ngày 10/10/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực 1, khu đất có thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 09/6/2053. Do đó, đơn vị tư vấn xác định thời hạn sử dụng đất còn lại là: $09/6/2053 - 22/4/2023 = 362$ tháng

- Giá đất của khu đất so sánh số 2 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $34.181.240 \text{ đồng/m}^2 \times 600 / 362 = 56.653.989 \text{ đồng/m}^2$

*** Khu đất so sánh số 3:**

- Giá trị chuyển nhượng của khu đất so sánh số 3 (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) là: 32.000.000.000 đồng.

- Căn cứ theo Thông báo số 1650/TB-CTDAN ngày 03/8/2023 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng, giá trị quyền sử dụng đất là: 31.650.000.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là: 350.000.000 đồng.

- Giá đất của khu đất so sánh số 3 là: $31.650.000.000 \text{ đồng} / 535,6 \text{ m}^2 = 59.092.606 \text{ đồng/m}^2$

- Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất so sánh số 3 là: Đến ngày 11/5/2062, thời hạn sử dụng đất còn lại là: $11/5/2062 - 19/7/2023 = 466$ tháng

- Giá đất của khu đất so sánh số 3 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $59.092.606 \text{ đồng/m}^2 \times 600 / 466 = 76.084.901 \text{ đồng/m}^2$

3. Xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt tại thời điểm chuyển nhượng của các khu đất so sánh:

- Khu đất so sánh số 1: Căn cứ theo Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500 Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 53,3\%$

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần

- Khu đất so sánh số 2:

+ Căn cứ theo Quyết định số 8388/QĐ-UB ngày 28/12/2001 của UBND thành phố Đà Nẵng, Mật độ xây dựng: $\leq 40,0\%$; Tầng cao xây dựng các công trình kiến trúc ≤ 2 tầng.

+ Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 598999, Diện tích công trình là 437,3 m², diện tích sử dụng là 1.023,7 m². Hệ số sử dụng đất = $1.023,7 \text{ m}^2 / 1.258 \text{ m}^2 = 0,81$ lần.

- Khu đất so sánh số 3:

+ Căn cứ theo Công văn số 455/UBND-PQLĐT ngày 18/02/2025 của UBND quận Hải Châu về việc liên quan đến khu đất tại Thửa đất số 14, tờ bản

đồ số 12, đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang; Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8, đường Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh; Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam:

- Mật độ xây dựng: Tại thời điểm chuyển nhượng, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt;
- Hệ số sử dụng đất: Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: 2,8 lần đối với loại hình công trình nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát; 9 lần đối với loại hình khách sạn, văn phòng làm việc, và các công trình tương đương. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp ngày 19/7/2023, tài sản gắn liền với đất là công trình văn phòng làm việc. Do đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số sử dụng đất là: 9 lần.
- + Mật độ xây dựng: Căn cứ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; Căn cứ Điều 2 Bảng 2.10 với thửa đất $\leq 3000m^2$ thì mật độ xây dựng tối đa là 80%. Do đó, đơn vị tư vấn xác định mật độ xây dựng của khu đất so sánh số 1 là: $\leq 80,0\%$.

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo đặc điểm của thửa đất (hệ số đối với thửa đất đặc biệt và hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất của các khu đất so sánh

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 và Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 làm cơ sở để điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp và phân vệt theo chiều sâu. Cụ thể như sau:

- Theo khoản 5, Điều 1, Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt:

- a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:
 - + 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 ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
 - + Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;
 - + Vị trí đất tại góc bo cong (có hai 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 kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

+ Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực 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 mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong.

- Theo khoản 4, Điều 1, Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất:
 - a) Quy định cách xác định giá đất cho từng khu vực của thửa đất (tính theo chiều sâu của thửa đất):
 - + Khu vực 1: 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 vào 25m (từ 0m đến ≤ 25 m) nhân hệ số $k = 1,00$
 - + Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ >25 m đến ≤ 50 m), nhân hệ số $k = 0,90$
 - + Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ >50 m đến ≤ 100 m), nhân hệ số $k = 0,75$.
 - + Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m (từ >100 m đến ≤ 150 m), nhân hệ số $k = 0,6$.”
 - + Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ >150 m đến ≤ 200 m), nhân hệ số $k = 0,5$.”
 - + Khu vực 6: Từ trên 200m (từ >200 m), nhân hệ số $k = 0,4$.”
 - + Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.
 - b) Hệ số che khuất của thửa đất: Đối với 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 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.
 - c) Đối với phần diện tích vừa bị che khuất, vừa nằm trong khu vực chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số tại điểm a và điểm b khoản này”.

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

* Chi tiết

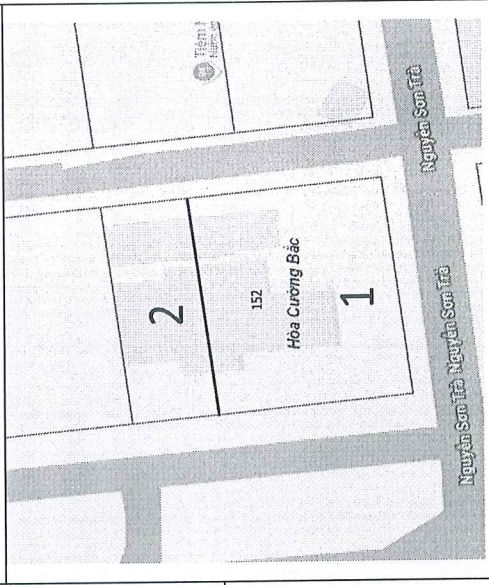
1. Khu đất so sánh số 1 có ba mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 1 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp 2 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt và Ngô Quyền	495,0	1,30	1,00	
2	Khu vực 2: từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Văn Kiệt, bên hông tiếp giáp đường Phạm Quang Ảnh	625,0	1,05	1,00	
3	Khu vực 3: từ 25m đến ≤ 50m đường Võ Văn Kiệt, bên hông tiếp giáp đường Ngô Quyền	250,0	1,05	0,90	
4	Khu vực 4: từ 25m đến ≤ 50m đường Võ Văn Kiệt, bên hông tiếp giáp đường Phạm Quang Ảnh	238,0	1,05	0,90	
	Tổng	1.608,0			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(495,0 * 1,30 + 625,0 * 1,05 + 250,0 * 1,05) / 756,0 = 1,000$

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(750,0 * 1,00 + 6,0 * 0,90) / 756,0 = 0,999$

2. Khu đất so sánh số 2 có ba mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 2 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp 3 mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và đường quy hoạch	850,0	1,30	1,00	
2	Khu vực 2: Từ 25m đến ≤ 50m đường Nguyễn Sơn Trà	408,0	1,05	0,90	
	Tổng	1.258,0			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(850,0 * 1,30 + 408,0 * 1,05) / 1.258,0 = 1,219$

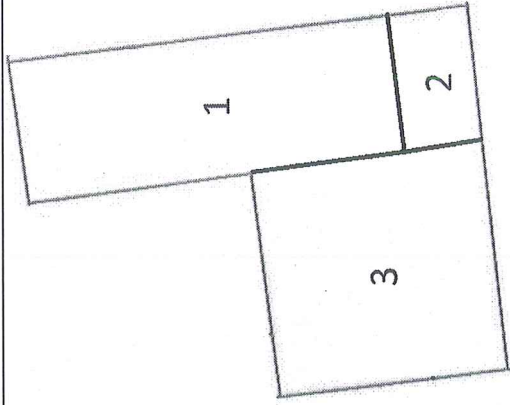
- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(850,0 * 1,00 + 408,0 * 0,90) / 1.258,0 = 0,968$

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

3. Khu đất so sánh số 3 có một mặt tiền đường Nguyễn Du. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 3 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuyết	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Nguyễn Du	242,3	1,00	1,00	
2	Khu vực 2: Từ >25m đến ≤ 50m đường Nguyễn Du	54,4	1,00	0,90	
3	Khu vực 3: Phần diện tích đất bị che khuyết mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	238,9	1,00	0,70	
	Tổng	535,6			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(242,3 * 1,0 + 54,4 * 1,0 + 238,9 * 1,0) / 535,6 = 1,000$
- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuyết là: $(242,3 * 1,0 + 54,4 * 0,9 + 238,9 * 0,7) / 535,6 = 0,856$

PHỤ LỤC III: XÁC ĐỊNH TỶ LỆ ĐIỀU CHỈNH GIỮA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH VÀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ
(ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH KHU VỰC KINH DOANH TẠI BÃI BIỂN 408m²)

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

1.1. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí (Bao gồm cả yếu tố về độ rộng đường, loại đường):

Các khu đất so sánh nằm tại vị trí có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí của khu đất cần định giá. Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về vị trí của các khu đất so sánh về cùng vị trí của khu đất cần định giá dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất giữa vị trí các khu đất so sánh và khu đất cần định giá tại thời điểm định giá.

Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất theo bảng giá đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và giá đất đã tính toán tại Mục 5.4 làm cơ sở để điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố vị trí. Cụ thể như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Vị trí theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ)	Đường Võ Văn Kiệt	Đường Nguyễn Sơn Trà	Đường Nguyễn Du
Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	= 59.280.000 * 1,5 = 88.920.000	= 59.280.000 * 1,7 = 100.776.000	= 27.460.000 * 1,1 = 30.206.000	=45.040.000 * 1,1 = 49.544.000
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá		113,33%	33,97%	55,72%

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

1.2. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về số mất tiền tiếp giáp:

“b) Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.”

+ Khu đất cần định giá có một mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(408,0 * 1,00) / 408,0 = 1,000$

* Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	1,000	1,127	1,219	1,000
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,000 - 1,127) / 1,127 = -11,27\%$	$(1,000 - 1,219) / 1,219 = -17,69\%$	0%
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% - 11,27\%) = 112,70\%$	$100\% / (100\% - 17,69\%) = 121,89\%$	100%

1.3. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích (Bao gồm cả yếu tố về mặt tiền, chiều sâu) và hình thể:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.

- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình chữ nhật, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tốp hậu, nở hậu...) là 20%.”

* Diện tích

Qua khảo sát thị trường khu vực phường Ngũ Hành Sơn nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung, tùy thuộc vị trí tài sản, mục đích sử dụng đất và quy mô từng thửa đất, đơn vị tư vấn nhận định: đối với khu vực trung tâm thành phố, các thửa đất phù hợp kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô không quá nhỏ hoặc không quá lớn sẽ được nhà đầu tư ưa chuộng và có khả năng thanh khoản lớn.

Khu đất cần định giá có diện tích là 408,0 m², có lợi thế hơn các khu đất so sánh. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Diện tích	408,0	1.608,0	1.258,0	535,6
Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và	100%	90%	92%	98%

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
khu đất cần định giá				

* Đánh giá: Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

1.4. Điều chỉnh mức giá do yếu tố chiều sâu và che khuất:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.”

Khu đất cần định giá có một mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m2)	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ)	408,0	1,00	
	Tổng	408,0		

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(408,0 * 1,00) / 408,0 = 1,000$

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

* Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	1,000	0,970	0,968	0,856
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,000 - 0,970) / 0,970 = 3,13\%$	$(1,000 - 0,968) / 0,968 = 3,35\%$	$(1,000 - 0,856) / 0,856 = 16,82\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% - 3,13\%) = 96,97\%$	$100\% / (100\% - 3,35\%) = 96,76\%$	$100\% / (100\% - 16,82\%) = 85,60\%$

PHỤ LỤC IV: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ
(ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH KHU VỰC KINH DOANH TẠI BÃI BIỂN 408m²)

* Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	TSSS		Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
1	Mục đích sử dụng		Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất		Đến ngày 13/5/2025	Đến ngày 19/01/2075	Đến ngày 09/6/2053	Đến ngày 11/5/2062
3	Vị trí, địa điểm		Tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 5,6km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 800m.	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 2,7km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,8km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 3,6km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,2km.	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 3,2km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 3,8km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 3,6km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,4km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Thời điểm định giá đất tháng 8 năm 2024	Ngày 19 tháng 01 năm 2024	Ngày 22 tháng 4 năm 2023	Ngày 19 tháng 7 năm 2023
	Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm			50 năm	30 năm 2 tháng	38 năm 10 tháng

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	TSSS		Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh	chuyên nhượng/trúng đấu giá				
		Số tháng sử dụng còn lại tính từ thời điểm chuyên nhượng /trúng đấu giá (tháng)		600	362	466
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 17,5m	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Võ Văn Kiệt là 35,5m, đường Ngô Quyền là 41m và đường Phạm Quang Ảnh là 5,5m	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Nguyễn Sơn Trà là 10,5m và các đường quy hoạch là 6m		Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể					
	- Diện tích (m ²)	408,00		1.608,00	1.258,00	535,60
	Mặt tiền (m)	Không xác định		49,00	34,00	10,00
	- Chiều sâu (m)	Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp		32,82	37,00	31,00
	- Hình thể	Không vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức	Vuông vức	Không vuông vức
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	Công trình xây dựng cao 03 tầng; diện tích xây dựng	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng

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		Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
					437,3 m2; tổng diện tích sàn xây dựng: 1.023,7 m2.	353,1 m2; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m2.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất			Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		- Không thu thập được thông tin	- Mật độ xây dựng: $\leq 53,3\%$ - Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 4 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần
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	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)			236.510.922.456	49.000.000.000	32.000.000.000

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

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m2)	408,00	1.608,00	1.258,00	535,60
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		236.510.922.456	49.000.000.000	32.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	6.000.000.000	350.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		236.510.922.456	43.000.000.000	31.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		147.083.907	34.181.240	59.092.606
6	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá quy về thời hạn sử dụng 50 năm (đồng/m ²)		147.083.907	56.653.989	76.084.901
7	Điều chỉnh giá của thửa đất 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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7.1	Vị trí	Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tử)	Đường Võ Văn Kiệt, Ngõ Quyền và Phạm Quang Ảnh	Đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch	Đường Nguyễn Du
	Tỷ lệ	100%	113,33%	33,97%	55,72%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,76%	194,38%	79,48%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-17.303.989	110.123.231	60.469.866
7.2	Giao thông				
7.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường là 17,5m	Độ rộng đường Võ Văn Kiệt là 35,5m, đường Ngõ Quyền là 41m và đường Phạm Quang Ảnh là 5,5m	Độ rộng đường Nguyễn Sơn Trà là 10,5m và các đường quy hoạch là 6m	Độ rộng đường là 8,5m
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
7.2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
7.2.3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
	Tỷ lệ	100%	112,70%	121,89%	100,00%

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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7.3	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,27%	-17,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-16.569.919	-10.175.107	0
	Diện tích (m ²)	408,0	1.608,0	1.258,0	535,6
	Tỷ lệ	100%	90%	92%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	8,70%	2,04%
7.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		16.342.656	4.926.434	1.552.753
	Mặt tiền (m)	Không xác định	49,00	34,00	10,00
	(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.3)				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
7.5	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Chiều sâu (m)	Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp	32,8	37,0	31,0
	Hệ số chiều sâu	1,000	0,970	0,968	0,856
	Tỷ lệ	100%	96,97%	96,76%	85,60%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,13%	3,35%	16,82%
7.6	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.603.447	1.899.016	12.796.150
	Hình thể	Không vuông vức	Không vuông vức	Vuông vức	Không vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				

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	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
7.7.1	Hệ số sử dụng đất	Không thu thập được thông tin	Hệ số sử dụng đất: 3 lần	Hệ số sử dụng đất: 4 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.7.2	Mật độ xây dựng	Không thu thập được thông tin	Mật độ xây dựng: ≤ 53,3%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.8	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
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.9	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%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá		134.156.102	163.427.564	150.903.670

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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	149.495.779			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		11,43%	-8,52%	-0,93%

- Về nguyên tắc không chế, tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 11,43%; -8,52% và -0,93%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.
- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất Đất 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 149.495.779 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 88.920.000 đồng/m².
- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá là: **149.495.779 đồng/m²**
- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: **149.495.779 đồng/m² x 408,00 m² = 60.994.277.642 đồng.**

PHỤ LỤC V: XÁC ĐỊNH TỶ LỆ ĐIỀU CHỈNH GIỮA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH VÀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ
(ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH KHU VỰC KINH DOANH HÀM BẰNG ĐƯỜNG VÔ NGUYỄN GIÁP VÀ KHU VỰC KINH DOANH 289m²)

* Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

1.1. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí (Bao gồm cả yếu tố về độ rộng đường, loại đường):

Các khu đất so sánh nằm tại vị trí có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí của khu đất cần định giá. Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về vị trí của các khu đất so sánh về cùng vị trí của khu đất cần định giá dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất giữa vị trí các khu đất so sánh và khu đất cần định giá tại thời điểm định giá.

Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất theo bảng giá đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và giá đất đã tính toán tại Mục 5.4 làm cơ sở để điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố vị trí. Cụ thể như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Vị trí theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tử)	Đường Võ Văn Kiệt	Đường Nguyễn Sơn Trà	Đường Nguyễn Du
Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	= 59.280.000 * 1,5 = 88.920.000	= 59.280.000 * 1,7 = 100.776.000	= 27.460.000 * 1,1 = 30.206.000	=45.040.000 * 1,1 = 49.544.000
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá		113,33%	33,97%	55,72%

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

- + Khu đất cần định giá có một mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(289,0 * 1,00) / 289,0 = 1,000$

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

* Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	1,000	1,127	1,219	1,000
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,000 - 1,127) / 1,127 = -11,27\%$	$(1,000 - 1,219) / 1,219 = -17,69\%$	0%
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% - 11,27\%) = 112,70\%$	$100\% / (100\% - 17,69\%) = 121,89\%$	100%

1.3. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích (Bao gồm cả yếu tố về mặt tiền, chiều sâu) và hình thể:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.

- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tóp hậu, nở hậu...) là 20%.”

* Diện tích

Qua khảo sát thị trường khu vực phường Ngũ Hành Sơn nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung, tùy thuộc vị trí tài sản, mục đích sử dụng đất và quy mô từng thửa đất, đơn vị tư vấn nhận định: đối với khu vực trung tâm thành phố, các thửa đất phù hợp kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô không quá nhỏ hoặc không quá lớn sẽ được nhà đầu tư ưa chuộng và có khả năng thanh khoản lớn.

Khu đất cần định giá có diện tích là 289,0 m², có lợi thế hơn các khu đất so sánh. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Diện tích	289,0	1.608,0	1.258,0	535,6
Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và	100%	89%	91%	97%

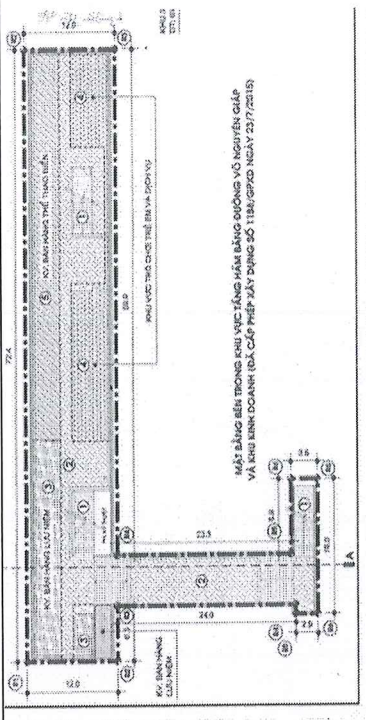
	Khu đất cần định giá	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
khu đất cần định giá					

* Đánh giá: Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

1.4. Điều chỉnh mức giá do yếu tố chiều sâu và che khuất:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

- “c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất
- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.”
- Khu đất cần định giá có một mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m2)	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ)	289,0	1,00	
	Tổng	289,0		

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(289,0 * 1,00) / 289,0 = 1,000$

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

*** Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:**

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	1,000	0,970	0,968	0,856
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,000 - 0,970) / 0,970 = 3,13\%$	$(1,000 - 0,968) / 0,968 = 3,35\%$	$(1,000 - 0,856) / 0,856 = 16,82\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% - 3,13\%) = 96,97\%$	$100\% / (100\% - 3,35\%) = 96,76\%$	$100\% / (100\% - 16,82\%) = 85,60\%$

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

PHỤ LỤC VI: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

(ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH KHU VỰC KINH DOANH HÀM BẰNG ĐƯỜNG VỎ NGUYÊN GIÁP VÀ KHU VỰC KINH DOANH 289m²)

* Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	TSSS		Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
1	Mục đích sử dụng		Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất		Đến ngày 13/5/2025	Đến ngày 19/01/2075	Đến ngày 09/6/2053	Đến ngày 11/5/2062
3	Vị trí, địa điểm		Tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp. Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 5,6km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 800m.	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 2,7km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,8km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 3,6km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,2km.	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 3,2km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Cách khu đất cần định giá khoảng 5,2km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Thời điểm định giá đất tháng 8 năm 2024	Ngày 19 tháng 01 năm 2024	Ngày 22 tháng 4 năm 2023	Ngày 19 tháng 7 năm 2023
	Thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm			50 năm	30 năm 2 tháng	38 năm 10 tháng

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		Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
	chuyên nhượng/trúng đấu giá					
	Số tháng sử dụng còn lại tính từ thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá (tháng)			600	362	466
5	Giao thông		Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 17,5m	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Võ Văn Kiệt là 35,5m, đường Ngô Quyền là 41m và đường Phạm Quang Ảnh là 5,5m	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Nguyễn Sơn Trà là 10,5m và các đường quy hoạch là 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể					
	- Diện tích (m ²)		289,00	1.608,00	1.258,00	535,60
	Mặt tiền (m)		Không xác định	49,00	34,00	10,00
	- Chiều sâu (m)		Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp	32,82	37,00	31,00
	- Hình thể		Không vuông vức	Không vuông vức	Vuông vức	Không vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất		Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 03 tầng; diện tích xây dựng	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng

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	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Yếu tố so sánh				
				437,3 m2; tổng diện tích sàn xây dựng: 1.023,7 m2.	353,1 m2; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m2.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Không thu thập được thông tin	- Mật độ xây dựng: $\leq 53,3\%$ - Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 4 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần
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	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		236.510.922.456	49.000.000.000	32.000.000.000

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

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m2)	289,00	1.608,00	1.258,00	535,60
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		236.510.922.456	49.000.000.000	32.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	6.000.000.000	350.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		236.510.922.456	43.000.000.000	31.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		147.083.907	34.181.240	59.092.606
6	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá quy về thời hạn sử dụng 50 năm (đồng/m ²)		147.083.907	56.653.989	76.084.901
7	Điều chỉnh giá của thửa đất 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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7.1	Vị trí	Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Võ Văn Kiệt đến Phan Tứ)	Đường Võ Văn Kiệt, Ngô Quyền và Phạm Quang Ảnh	Đường Nguyễn Sơn Trà và các đường quy hoạch	Đường Nguyễn Du
	Tỷ lệ	100%	113,33%	33,97%	55,72%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,76%	194,38%	79,48%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-17.303.989	110.123.231	60.469.866
7.2	Giao thông				
7.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường là 17,5m	Độ rộng đường Võ Văn Kiệt là 35,5m, đường Ngô Quyền là 41m và đường Phạm Quang Ảnh là 5,5m	Độ rộng đường Nguyễn Sơn Trà là 10,5m và các đường quy hoạch là 6m	Độ rộng đường là 8,5m
		(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.1)			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
7.2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
		(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.1)			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
7.2.3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phó	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phó	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phó	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phó
	Tỷ lệ	100%	112,70%	121,89%	100,00%

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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7.3	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,27%	-17,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-16.569.919	-10.175.107	0
	Diện tích (m ²)	289,0	1.608,0	1.258,0	535,6
	Tỷ lệ	100%	89%	91%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,36%	9,89%	3,09%
7.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		18.178.910	5.603.142	2.353.141
	Mặt tiền (m)	Không xác định	49,00	34,00	10,00
	(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 7.3)				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
7.5	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Chiều sâu (m)	Từ 0m đến ≤ 25m đường Võ Nguyên Giáp	32,8	37,0	31,0
	Tỷ lệ	100%	96,97%	96,76%	85,60%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,13%	3,35%	16,82%
7.6	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.603.447	1.899.016	12.796.150
	Hình thể	Không vuông vức	Không vuông vức	Vuông vức	Không vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				

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	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7.7.1	Hệ số sử dụng đất	Không thu thập được thông tin	Hệ số sử dụng đất: 3 lần	Hệ số sử dụng đất: 4 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.7.2	Mật độ xây dựng	Không thu thập được thông tin	Mật độ xây dựng: ≤ 53,3%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.8	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
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7.9	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%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá		135.992.355	164.104.271	151.704.058

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

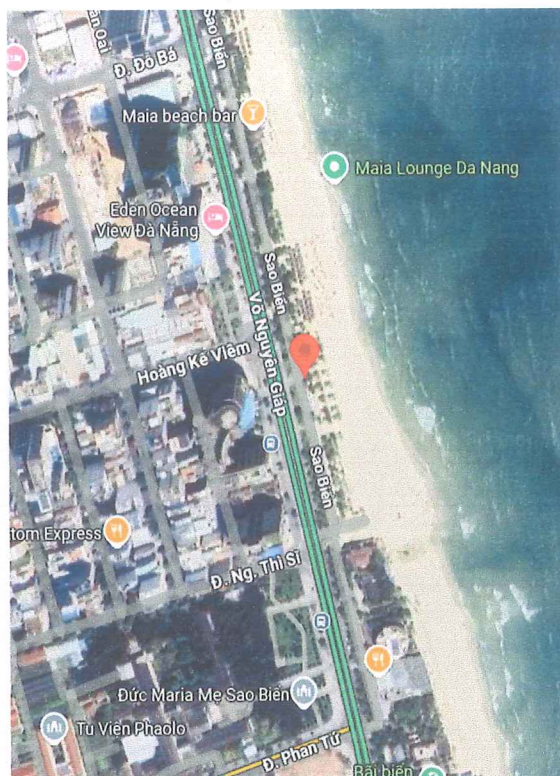
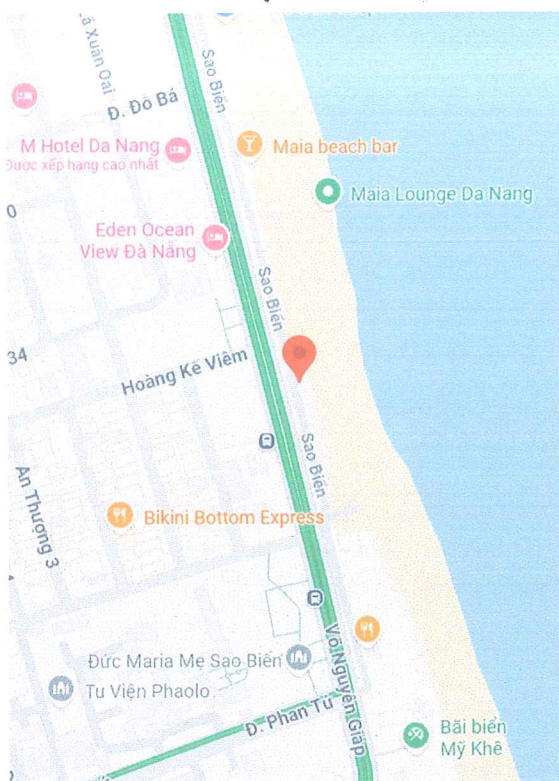
Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	150.600.228			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		10,74%	-8,23%	-0,73%

- Về nguyên tắc không chế, tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 10,74%; -8,23% và -0,73%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.
- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất đai 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 150.600.228 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 88.920.000 đồng/m².
- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá là: **150.600.228 đồng/m²**
- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: **150.600.228 đồng/m² x 289,00 m² = 43.523.466.013 đồng.**

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ



Vị trí khu đất cần định giá





Khu đất cần định giá

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: 1779/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty Cổ phần Hoa Kỳ gia hạn thời gian thuê đất đối với
khu đất có diện tích 697m² tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính
quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ về quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 3035/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2014 của UBND
thành phố về việc cho Công ty Cổ phần Hoa Kỳ thuê đất để đầu tư xây dựng Khu vực
kinh doanh tại bãi biển phường Mỹ An;

Căn cứ Quyết định số 4583/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2015 của UBND
thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 3035/QĐ-UBND
ngày 13 tháng 5 năm 2014 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 2988/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2020 của UBND
thành phố về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu kinh doanh;

Căn cứ Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của UBND
thành phố về việc điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 4583/QĐ-UBND ngày
24 tháng 6 năm 2015 của UBND thành phố;

Theo Thông báo số 313/TB-VP ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng
UBND thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại
buổi họp liên quan công tác quản lý đô thị;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 213/TTr-
STNMT ngày 20 tháng 5 năm 2024 và Công văn số 3637/STNMT-QHĐK&ĐĐBĐ



ngày 29 tháng 7 năm 2024; trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Ủy viên UBND thành phố (tại Công văn số 2152/VP-ĐTĐT ngày 31/5/2024 của Văn phòng UBND thành phố).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép Công ty Cổ phần Hoa Kỳ tiếp tục gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất có diện tích 697,0 m² tại đường Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Tổng diện tích đất thuê: 697m²; cụ thể:
 - Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408m²;
 - Diện tích khu vực kinh doanh hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là 289m².
2. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ.
3. Thời hạn thuê đất: Từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025.
4. Hình thức trả tiền thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

Điều 2. Giao các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:
 - Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố thực hiện chuyển thông tin và hồ sơ kèm theo sang Cục Thuế thành phố tính tiền thuê đất và phát hành thông báo theo quy định;
 - Ký Phụ lục hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Hoa Kỳ.
 - Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.
2. Giao Cục Thuế thành phố:
 - Truy thu tiền thuê đất (nếu có) theo đúng quy định;
 - Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.
3. Công ty Cổ phần Hoa Kỳ có trách nhiệm:
 - Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để ký Phụ lục hợp đồng thuê đất;
 - Nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật;



- Liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai thành phố lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các Điều, khoản tại Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của UBND thành phố Đà Nẵng không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn; Chủ tịch UBND phường Mỹ An; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố; Giám đốc Công ty Cổ phần Hoa Ky; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của thành phố Đà Nẵng. / *18m*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, ĐTĐT, STNMT.

14

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Nam

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)*

Tên xã, phường (thị trấn): Phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)

Tên người được điều tra: Công ty TNHH Liên doanh Phát triển nhà Daewon – Hoàn Cầu

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 600A đường Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Thạnh Mỹ Tây, thành phố Hồ Chí Minh)

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/01/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 236.510.922.456 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 147.083.907 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

1. Các thông tin về thửa đất

- Vị trí khu đất: Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng).

- Diện tích khu đất: 1.608,0 m²

- Mục đích sử dụng đất: Đất Thương mại dịch vụ.

- Hình thức sử dụng đất: Đấu giá cho thuê mặt bằng có thời hạn.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 2.700m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 3.000m;

+ Chợ Hàn: 2.200m

+ Trường Tiểu học Ngô Gia Tự: 400m;

+ Sân vận động Chi Lăng: 2.900m

+ Bệnh viện 199: 1.000m;

+ Công viên Biển Đông: 2.100m

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Võ Văn Kiệt: Độ rộng: 35,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt đường;

Đường Ngô Quyền: Độ rộng: 41m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt đường;

Đường Phạm Quang Ảnh: Độ rộng: 5,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 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.

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: Văn phòng làm việc
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:; Diện tích sàn sử dụng:;
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- 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 30 tháng 5 năm 2025

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.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 155 /QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, 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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

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;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 47/2023/NĐ-CP ngày 03/7/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 29/2019/QĐ/UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND thành phố về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 4299/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà;

Căn cứ Quyết định số 4300/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của UBND thành phố về việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà;

Căn cứ Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của UBND thành phố về việc Phê duyệt bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 4300/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thành phố về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2023 của UBND thành phố về việc Phê duyệt bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định số 4299/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà;

Theo Biên bản cuộc đấu giá trực tuyến quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 11 năm 2023 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công ty Đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 531/TTr-STNMT ngày 06 tháng 12 năm 2023 và kết quả lấy ý kiến biểu quyết của các Thành viên UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, cụ thể như sau:

1. Đơn vị trúng đấu giá

- Tên đơn vị: **CÔNG TY TNHH LIÊN DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON-HOÀN CẦU**

- Mã số thuế: 0304102980

- Địa chỉ: Số 600A đường Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Đỗ Văn Hạ - Chức vụ: Tổng Giám đốc



2. Thông tin khu đất trúng đấu giá

- Vị trí khu đất: Khu đất thuộc phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- Diện tích khu đất: 1.608m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất Thương mại dịch vụ.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.
- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định này.

3. Đơn giá trúng đấu giá

- Giá khởi điểm: 146.993.907 đồng/m² (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, chín trăm lẻ bảy đồng trên mét vuông).
- Giá trúng đấu giá: 147.083.907 đồng/m² (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bảy triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, chín trăm lẻ bảy đồng trên mét vuông).

4. Phương thức, thời gian, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá

- Phương thức, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá: Theo Thông báo của Cục Thuế thành phố.
- Thời gian nộp tiền trúng đấu giá: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo; Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người thuê đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Người trúng đấu giá: Công ty TNHH Liên doanh Phát triển nhà Daewon-Hoàn Cầu

- Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá thực hiện việc kê khai và nộp Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (bản sao) tại Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố.

- Liên hệ trực tiếp với Kho bạc nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu) để nộp số tiền trúng đấu giá thuê đất theo đúng thời hạn ghi trong thông báo của Cục Thuế thành phố. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân thành phố hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì người trúng đấu giá không

được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị để ký hợp đồng thuê đất; hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới đã được phê duyệt.

- Tuân thủ quy định của Luật Đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

- Thực hiện dự án theo đúng cam kết về tiến độ thực hiện dự án tại hồ sơ đề xuất tham gia đấu giá.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố

- Hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện việc kê khai và nộp Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (bản sao) theo quy định. Trong trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện việc kê khai và nộp Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: chuyển thông tin của người trúng đấu giá cho Cục Thuế thành phố để ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).

- Hướng dẫn người trúng đấu giá lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

3. Cục Thuế thành phố

Xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) và gửi thông báo cho người trúng đấu giá trong thời hạn ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chuyển đến; đôn đốc và hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định; phối hợp với các cơ quan, đơn vị xử lý vi phạm liên quan đến nộp tiền trúng đấu giá (nếu có).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Ký Hợp đồng thuê đất với người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký đất đai tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Cục Thuế thành phố theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá.

- Trình UBND thành phố hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.



5. Trung tâm Phát triển quỹ đất

Trong trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ 100% tiền thuê đất tại Kho bạc nhà nước (hoặc cơ quan được Kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu) theo đúng thời hạn quy định của Cục Thuế thành phố; Báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 2, Điều 3 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà; Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Hải Đông; Công ty TNHH Liên doanh Phát triển nhà Daewon-Hoàn Cầu; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm công khai Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND TP;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, STNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Nam

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: 2685/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL1/500
Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà**

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 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-VPQH ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội về Luật quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định 9081/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2007 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng đường Nguyễn Văn Linh nối dài và cầu qua sông Hàn;

Căn cứ Quyết định 1900/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất các lô đất A20, A2-1, A17, A2-2, A9, A19, A13 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt thuộc phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 5878/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Chủ tịch UBND thành phố về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết TL 1:500 khu đất A9 đường Võ Văn Kiệt;

Căn cứ Quyết định số 4118/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố - đợt 1, năm 2019;

Theo Công văn 3650/UBND-QLDTh ngày 17 tháng 5 năm 2018 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố;

Xét Tờ trình Tờ trình số 69/TTr-TTPTQĐ ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5058/TTr-SXD ngày 16 tháng 7 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1:500 Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, kèm theo bản vẽ do Viện Quy hoạch Xây dựng lập với những nội dung chính sau:

1. Vị trí, ranh giới, quy mô

a) Vị trí: Khu đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

b) Ranh giới được xác định bởi các điểm: R1, R2,..., R12 (có bản vẽ đính kèm). Và được giới hạn như sau:

+ Phía Bắc giáp : đường Võ Văn Kiệt;

+ Phía Nam giáp : đất ở chính trang;

+ Phía Đông giáp : đường Phạm Quang Ảnh;

+ Phía Tây giáp : đường Ngô Quyền.

c) Quy mô: Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch: 1.608 m²

2. Quy hoạch sử dụng đất**a) Nội dung quy hoạch**

- Xác định các chỉ tiêu quy hoạch khối công trình thương mại dịch vụ;
- Sắp xếp tổ chức lại không gian cảnh quan nhằm hoàn thiện cảnh quan khu vực;
- Để làm cơ sở tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố;

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

b) Chỉ tiêu quy hoạch

- Mục đích sử dụng đất : Đất thương mại dịch vụ;
- Mật độ xây dựng : $\leq 53,3\%$;
- Hệ số sử dụng đất : $\leq 13,0$;
- Khoảng lùi tối thiểu : phía đường Võ Văn Kiệt – đường Ngô Quyền – đường Phạm Quang Ảnh lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ, cạnh hướng Nam lùi vào 4,0m so với ranh giới đất;
- Tầng cao xây dựng : ≤ 30 tầng (trong đó có khối đế ≤ 5 tầng);
- Chiều cao xây dựng : ≤ 110 m (theo quy hoạch bề mặt giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không, được phê duyệt tại Quyết định 1769/QĐ-UBND ngày 11/3/2013).

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Thành phần sử dụng đất	Quy hoạch	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng công trình	857	53,30
02	Đất cây xanh	393	24,44
03	Đất giao thông, sân bãi	358	22,26
	Tổng	1.608	100,00

3. Quy hoạch chi tiết hệ thống hạ tầng kỹ thuật**a) Giao thông**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)*

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng)

Tên người được điều tra: Công ty Cổ phần Truyền thông xã hội người tiêu dùng

- Địa chỉ⁽¹⁾: Số 9 – VII Đường 56, khu dân cư Tân Quý Đông, khu phố 2, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh)

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 22/4/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 49.000.000.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 43.000.000.000 đồng/thửa hoặc 34.181.240 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/4/2023, số công chứng 184, quyển sổ 01B/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công ty TNHH Truyền thông ý tưởng Việt và Công ty Cổ phần Truyền thông xã hội người tiêu dùng.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: A10-2; thửa đất số: Lô 2; diện tích: 1.258,0 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Khu công viên Bắc Tượng Đài, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng)

- Kích thước mặt tiền: 34,00 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 37,00 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: Đất thương mại dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 09/6/2053.

- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 3.200m

+ Trung tâm hành chính: 3.800m;

+ Chợ Hòa Cường: 1.400m;

+ Trường THCS Tây Sơn: 1.000m;

+ Sân vận động Quân khu 5: 1.600m;

+ Bệnh viện mắt Việt An Đà Nẵng: 3.000m;

+ Công viên Châu Á: 600m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Nguyễn Sơn Trà: Độ rộng: 10,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt đường;

Đường quy hoạch: Độ rộng: 6m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt đường;

Đường quy hoạch: Độ rộng: 6m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt đường;

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày 22 tháng 4 năm 2023, tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, thành phố Đà Nẵng. Các bên gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY TNHH TRUYỀN THÔNG Ý TƯỞNG VIỆT

Trụ sở : Số 9 - VII Đường 56, Khu Dân Cư Tân Quy Đông, Khu Phố 2, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0304476908 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 26/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07/12/2022

Người đại diện : bà **NGUYỄN LÊ YẾN THU**

Chức vụ : Giám đốc

Sinh năm : 1957

Căn cước công dân số : 079157000621 cấp ngày 22/12/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUYỀN THÔNG XÃ HỘI NGƯỜI TIÊU DÙNG

Trụ sở : Số 9 - VII Đường 56, Khu Dân Cư Tân Quy Đông, Khu Phố 2, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0314880806 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 06/02/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 24/02/2023

Người đại diện : bà **TRẦN THỊ KIM NGÂN**

Chức vụ : Tổng giám đốc

Sinh năm : 1994

Chứng minh nhân dân số : 024995966 cấp ngày 23/12/2008 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh

Hai bên đồng ý thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo nội dung sau:

ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên A theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AK 598999, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H11298 do UBND quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/08/2007 tại:

- Thửa đất số : 152

- Tờ bản đồ số : 19





- Địa chỉ thửa đất : Lô 2 A10-2 Khu công viên Bắc Tượng Đài, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- 1. Quyền sử dụng đất:
- Diện tích : 1258.0 m² (Một nghìn hai trăm năm mươi tám mét vuông)
- Hình thức sử dụng
 - + Sử dụng riêng : 1258.0 m²
 - + Sử dụng chung : Không m²
- Mục đích sử dụng : Đất thương mại dịch vụ
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất
- 2. Tài sản gắn liền với đất:

Nhà nước công nhận quyền sở hữu công trình:

 - Diện tích xây dựng : 437.3 m²
 - Diện tích sử dụng : 1023.7 m²
 - Kết cấu nhà : Tường xây; mái ngói; sàn đúc
 - Số tầng : Ba

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 49.000.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn mươi chín tỷ đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng chứng nhận. Việc thực hiện giao nhận tài sản và các giấy tờ có liên quan do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do:

- Bên A chịu trách nhiệm nộp toàn bộ phí công chứng, thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, phí sang tên và các khoản thuế, phí, lệ phí khác có liên quan đến việc chuyển nhượng này (nếu có).

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1 Lô đất và tài sản gắn liền trên đất đem chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bên A hiện không bị cầm cố, thế chấp, sang nhượng, bảo lãnh cho bất kỳ một quan hệ nào và cũng không phải là đối tượng của bất cứ sự tranh chấp nào và cũng không thuộc diện chính sách xử lý cải tạo về nhà đất của Nhà nước và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án ;

1.2 Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.3 Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.4 Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5 Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này ;

1.6 Bên A cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này;

2.5. Bên B cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Các bên đã tự đọc/nghe đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng, đã nghe công chứng viên giải thích nội dung của hợp đồng này, các bên đã hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và tự nguyện ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của công chứng viên và cam đoan chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc giao kết hợp đồng.

Các bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Lê Yến Thư

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)



Trần Thị Kim Ngân

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 22 tháng 4 năm 2023 (ngày hai mươi hai tháng tư năm hai ngàn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh, địa chỉ: 955 Ngô Quyền, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Tôi Nguyễn Quốc Vương, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:
Bên A:

CÔNG TY TNHH TRUYỀN THÔNG Ý TƯỞNG VIỆT

Trụ sở : 62-64 Nguyễn Biểu, phường 01, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (v)
Mã số doanh nghiệp : 0304476908 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 26/07/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11/09/2017 (v)
Người đại diện : bà **NGUYỄN LÊ YẾN THU**
Chức vụ : Giám đốc
Sinh năm : 1957
Căn cước công dân số : 079157000621 cấp ngày 22/12/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Bên B:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUYỀN THÔNG XÃ HỘI NGƯỜI TIÊU DÙNG

Trụ sở : Số 9 - VII Đường 56, Khu Dân Cư Tân Quy Đông, Khu Phố 2, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số doanh nghiệp : 0314880806 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 06/02/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 24/02/2023
Người đại diện : bà **TRẦN THỊ KIM NGÂN**
Chức vụ : Tổng giám đốc
Sinh năm : 1994
Chứng minh nhân dân số : 024995966 cấp ngày 23/12/2008 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 (tờ) 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng **184**, quyển số **01B/2023 TP/CC - SCC/HĐGD.**

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Quốc Vương

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: 0320/QĐ-UB

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 12 năm 2001

QUYẾT ĐỊNH CỦA CHỦ TỊCH UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
V/v: Phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu Công viên Bắc Đài Tưởng niệm

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND các cấp (sửa đổi) ngày 21/6/1994;
- Căn cứ nghị định số: 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Quyết định số: 6752/QĐ-UB ngày 26/10/1999 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng v/v: Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu công viên trung tâm đường 2/9 - Đoạn Bắc Đài tưởng niệm - Nam cầu Trần Thị Lý;
- Theo Thông báo số 233/TB-VP ngày 04/10/2001 và Thông báo số 264/TB-VP ngày 08/11/2001 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Xét nội dung Tờ trình số: 1403/TT-BQL ngày 03/12/2001 của Ban Quản lý Dự án công trình đường Bạch Đằng Đông v/v: Xin phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Công viên Bắc Đài Tưởng niệm và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do Viện Quy hoạch Xây dựng đô thị nông thôn thành phố lập;
- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số: 261/TT-SXD ngày 21 tháng 12 năm 2001.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/1000 Khu Công viên Bắc Đài Tưởng niệm (kèm theo bản vẽ KT 02/2 do Viện Quy hoạch Xây dựng Đô thị nông thôn lập kèm theo Quyết định này) với những nội dung chính sau đây:

I- Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hoá chi tiết sử dụng đất xây dựng khu công viên Bắc Đài tưởng niệm.
- Xác định quỹ đất khai thác tạo nguồn vốn xây dựng san nền và hạ tầng kỹ thuật.
- Hình thành khu công viên cây xanh vườn hoa kết hợp dịch vụ thương mại.
- Khớp nối và hoàn thiện 2 đồ án công viên Bắc và Đông Nam Đài tưởng niệm để hình thành công viên trung tâm thành phố Đà Nẵng phát triển và bền vững.

Chủ tịch TP



II- Vị trí và giới hạn khu đất:

1- Vị trí: Đồ án nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường - quận Hải Châu - thành phố Đà Nẵng, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: Sông Hàn.
- Phía Tây giáp : Đường 2/9.
- Phía Nam giáp: Đài Tưởng niệm và Công viên Đông Nam Đài tưởng niệm.
- Phía Bắc giáp : Đường Trần Thị Lý.

2- Giới hạn khu đất: Tổng diện tích trong phạm vi nghiên cứu là 37,15 ha.

III- Quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu xây dựng:

Tổng diện tích nghiên cứu thiết kế là 37,15 ha, trong đó:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1- Đất dịch vụ thương mại | : 96,465 m ² chiếm 26% |
| 2- Đất cây xanh, vườn hoa | : 42.244 m ² chiếm 11,3% |
| 3- Đất giao thông, bãi xe, sân tập dưỡng sinh | : 77.128 m ² chiếm 20,7% |
| 4- Đất mặt nước | : 155.729 m ² chiếm 42% |

5- Các chỉ tiêu xây dựng:

- + Tầng cao xây dựng các công trình kiến trúc $\leq$ 2 tầng.
- + Vườn hoa cây xanh phải chọn cây có tán lá thưa, phân bố mật độ cây phải hợp lý.
- + Mật độ xây dựng $\leq$ 40%.

IV- Quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng:

Giao Viện Quy hoạch Xây dựng Đô thị Nông thôn tiếp tục nghiên cứu hệ thống hạ tầng kỹ thuật (trên cơ sở quy hoạch chi tiết Tổng mặt bằng được duyệt) trong giai đoạn nghiên cứu dự án khả thi trình UBND thành phố phê duyệt.

Điều 2: - Giao Ban Quản lý Dự án công trình đường Bạch Đằng Đông liên hệ với các ngành chức năng để triển khai các bước thủ tục xây dựng cơ bản theo đúng quy định.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp cùng chủ đầu tư, Sở Địa chính - Nhà đất và địa phương liên quan giao mốc giới quy hoạch trên cơ sở hệ thống mốc giới đã được đơn vị khảo sát thiết kế có tư cách pháp nhân định vị kỹ thuật trên thực địa theo quy hoạch được duyệt.

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

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: Nguyễn Văn Sáu
Sinh năm: 1956, Số CMND: 200169909 do CA Tp Đà Nẵng cấp ngày 24/03/2003
Địa chỉ thường trú: P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng
Bà: Tăng Thị Vinh
Sinh năm: 1960, Số CMND: 200199087 do CA QN-ĐN cấp ngày 18/01/1995
Địa chỉ thường trú: P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

II- Thửa đất được quyền sử dụng

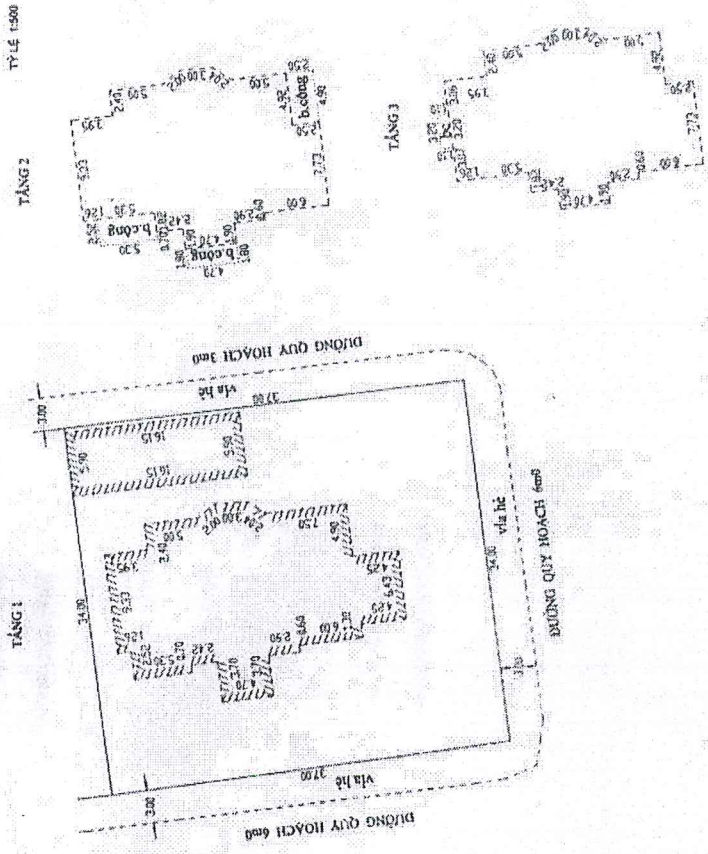
1. Tọa số: 152
2. Tờ bản đồ số: 19
3. Địa chỉ thửa đất: Lô 2 A10-2 Khu công viên Bắc Tượng Đài Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
4. Diện tích: 1258.0 m²
- Bảng chữ: Một ngàn hai trăm năm tám mét vuông
5. Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: 1258.0 m²
 - + Sử dụng chung: Không m²
6. Mục đích sử dụng đất: Đất dịch vụ công cộng
7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

Nhà nước công nhận quyền sở hữu công trình:
- Diện tích xây dựng: 437.3 m² - Diện tích sử dụng: 1023.7 m²
- Kết cấu nhà: Tường xây; mái ngói; sàn dúc
- Số tầng: Ba

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Ngày... 31... tháng... 8... năm... 2007

THỦ LĨNH BAN NHÂN DÂN
HẢI CHÂU



(Signature)

NGUYỄN ĐĂNG HÙNG

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT*(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)*

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)

Tên người được điều tra: Ông Mai Đình Hợp

- Địa chỉ⁽¹⁾: Phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (Nay là phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội)

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/7/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 32.000.000.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 31.650.000.000 đồng/thửa hoặc 59.092.606 đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/7/2023, số công chứng 0935, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp.

1. Các thông tin về thửa đất

- Vị trí khu đất: 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng).

- Diện tích khu đất: 535,6 m²

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 11/5/2062.

- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 5.200m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 350m;

+ Chợ Đồng Đa: 350m

+ Trường Tiểu học Lý Tự Trọng: 210m;

+ Sân vận động Lê Quý Đôn: 4.100m

+ Bệnh viện đa khoa Quảng Nam: 110m;

+ Công viên Biển Đông: 3.800m

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Nguyễn Du: Độ rộng: 8,5m; 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.

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: Văn phòng làm việc

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:; Diện tích sàn sử dụng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- 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 30 tháng 5 năm 2025

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.

2

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

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay ngày 19 tháng 07 năm 2023, tại Văn phòng công chứng Trương Thế Lộc thành phố Đà Nẵng, địa chỉ số 96 đường Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI CẢNG ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401416076 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng đăng ký lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/05/2021.

Địa chỉ : Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

Căn cước công dân số : 048061000266 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số : 200131566)

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

Căn cước công dân số : 038062000057 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND Số: 011713486)

Quốc tịch : Việt Nam

Thường trú : Phường Trưng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Quyền sử dụng đất :

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: Bản chính “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 241859 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/04/2023, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 14
- Tờ bản đồ số : 12
- Địa chỉ thửa đất : 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 535,6 m² (Năm trăm ba mươi lăm phẩy sáu mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 11/5/2062
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Tài sản gắn liền với đất là Công trình xây dựng khác:

- Tên công trình : Văn phòng làm việc

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Văn phòng làm việc	353,1	353,1	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-

ĐIỀU 2 : GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 32.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi hai tỷ đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Hai bên tự thỏa thuận.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3 : VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm do hai bên tự thỏa thuận.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

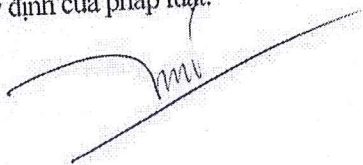
ĐIỀU 4 : TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ

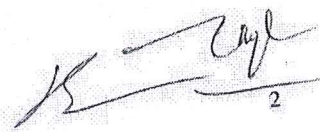
Phí công chứng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

Phí sang tên trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5 : PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.




2

3:2

N P

IG

ING

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

4U

ĐIỀU 6 : CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Bên B cam đoan:
 - 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

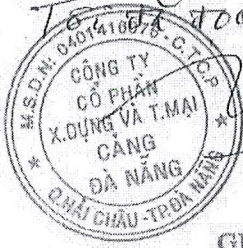
ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
2. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký, điền chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

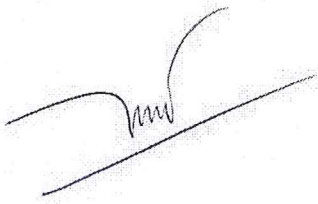
BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý.



GIÁM ĐỐC
Phan Văn Lâm



BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý.



Hai Đực Ký



Trở trái và trở phải Hợp

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 19 tháng 07 năm 2023 (ngày mười chín, tháng bảy năm hai ngàn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, địa chỉ: 96 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Tôi: **Đoàn Thị Minh Phương**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI CẢNG ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401416076 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng đăng ký lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/05/2021.

Địa chỉ : Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

Căn cước công dân số : 048061000266 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số : 200131566)

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

Căn cước công dân số : 038062000057 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND Số: 011713486)

Quốc tịch : Việt Nam

Thường trú : Phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này;

- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng : **0 9 3 5** , quyền số 01/2023/TP/CC - SCC/HĐGD.



Đoàn Thị Minh Phương

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI CHÂU**

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

Số: 455 /UBND-PQLĐT

Hải Châu, ngày 18 tháng 02 năm 2025

V/v liên quan đến khu đất tại
Thửa đất số 14, tờ bản đồ số
12, đường Nguyễn Du,
phường Thạch Thang; Thửa
đất số 449, tờ bản đồ số 8,
đường Phan Châu Trinh,
phường Phước Ninh; Thửa
đất số 16, tờ bản đồ số 23,
đường Xô Viết Nghệ Tĩnh,
phường Hòa Cường Nam

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng.

UBND quận Hải Châu nhận Công văn số 725/STNMT-KTĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 11/02/2025 về việc liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo đó để có cơ sở trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố xem xét, thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND quận Hải Châu cung cấp thông tin về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Hệ số sử dụng đất tối đa, Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa) của các thửa đất, khu đất dưới đây với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ:

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 19/7/2023.

- Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 92 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 01/8/2024.

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ Lô 1280 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tại thời điểm tháng 27/12/2024.

Qua rà soát, UBND quận Hải Châu có ý kiến như sau:

	Khu đất tại Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ 17 Nguyễn Du, P.Thạch Thang, Q. Hải Châu	Khu đất tại Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 92 Phan Châu Trinh, P.Phước Ninh, Q.Hải Châu	Khu đất tại Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ Lô 1280 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.Hòa Cường
--	--	--	--

			Nam, Q.Hải Châu
Mục đích sử dụng theo đấu giá quyền sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
Diện tích	535,6m ²	214,4m ²	155m ²
Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.
Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Tại thời điểm 19/7/2023, qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt. Theo Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: 2,8 lần đối với loại	Tại thời điểm 01/8/2024, qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt. Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, và quy định về giới hạn tính không sân bay tại khu vực, Quyết định số	Tại thời điểm 27/12/2024, qua rà soát, khu đất được quy hoạch đất ở chia lô thuộc đồ án điều chỉnh phân lô bố trí tái định cư tại các lô B2.1; B2.2 và các lô từ B1.29 đến B1.33 thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Tây Nam Hòa Cường (Quyết định số 5694/QĐ-UBND ngày

	hình công trình nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát; 9 lần đối với loại hình khách sạn, văn phòng làm việc, và các công trình tương đương.	63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng. Căn cứ Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000, khu đất thuộc ô đất quy hoạch “<i>khu dịch vụ</i>” có ký hiệu DV-4, tại đơn vị ở có ký hiệu VS1-3B. Hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần, mật độ từ 20-80%, tầng cao từ 1-5 tầng.	16/7/2004 của UBND thành phố). Theo Chứng chỉ quy hoạch xây dựng số 878/CCQH-SXD ngày 30/8/2022 đối với công trình nhà ở chia lô tiếp giáp đường mặt cắt (MC2-2) 33m, tầng cao tối thiểu 04 tầng, tầng cao tối đa 9 tầng. Trường hợp sử dụng khu đất với mục đích thương mại, dịch vụ như được đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, và quy định về giới hạn tính không sân bay tại khu vực, Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000. Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0-12,8 lần theo chiều cao xây dựng công trình.
--	--	---	--

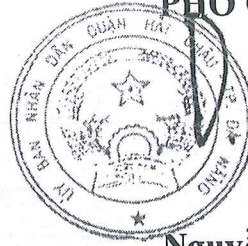
UBND quận Hải Châu có ý kiến như trên Sở Tài nguyên và Môi trường

có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PQLĐT.Anh.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Duy

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I/- PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 1557, ngày 20/07/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 02/08/2023 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế Thông báo số nộp Lệ phí trước bạ như sau:

1- Tên chủ tài sản: **MAI ĐÌNH HỢP**

MST: 0108000100

2- Địa chỉ gửi Thông báo nộp tiền LPTB: **phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội**

3- Thửa đất số: **14**

- Tờ bản đồ số: **12**

4- Địa chỉ đất: **17 Nguyễn Du, Hải Châu, Đà Nẵng**

5- Loại đất: **thương mại dịch vụ** - Loại đường, khu vực:

Vị trí: **1**

6- Chi tiết giá đất và các hệ số: **Giá 1m2 52.550.000** **ĐB KC HTCS Thấp trung SXKD Giáp, giao** **Giá 1m2 (hệ số) 52.550.000**

7- Trị giá nhà đất tính theo khung giá của UBND thành phố

Đất:	Loại Diện tích	Diện tích	Giá 1m2	HS DT	HS Đ/C	Trị giá
	Khu vực 1	239,60	52.550.000	1,00	1,00	12.590.980.000
	Khu vực 2	54,70	52.550.000	0,80	1,00	2.299.588.000
	Che khuất	241,30	52.550.000	0,70	1,00	8.876.220.500
	Cộng:	535,60				23.766.788.500

Nhà:	Cấp nhà	Diện tích	Giá 1m2	HS C/lương	HS tầng	Trị giá
	Nhà làm việc, Số tầng =1	353,10	4.640.000	100,00	1,00	1.638.384.000

8- Trị giá theo thực tế chuyển nhượng + Đất: **31.650.000.000 đ**

+ Nhà: **350.000.000 đ**

9- Tổng trị giá nhà đất tính Lệ phí Trước bạ **33.288.384.000 đ**

10- Lệ phí Trước bạ phải nộp: (tỷ lệ thu 0,5%) **166.441.920 đ**

11- Số tiền Lệ phí trước bạ không thu: **0 đ**

12- Căn cứ không thu:

13- Số tiền Lệ phí trước bạ còn phải nộp: **166.441.920 đ**

(Viết bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một ngàn, chín trăm hai mươi đồng)

14- Nộp theo: Chương: 557; Tiểu mục: 2801; Tài khoản: 7111

15- Người nộp thuế nộp tiền thuế và các khoản nộp phạt (nếu có) vào NSNN theo phương thức điện tử (nộp thuế điện tử).

16- Địa điểm nộp: KBNN TP Đà Nẵng (0161), Mã CQ thu: 1054323 và các Ngân hàng có phối hợp thu NSNN với CQ Thuế.

(Xem danh sách Ngân hàng tại Trang thông tin điện tử Cục Thuế <http://danang.gdt.gov.vn>)

17- Thời hạn nộp Lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp LPTB của cơ quan Thuế. Quá thời hạn nêu trên, mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế

18- Yêu cầu chủ sử dụng đất phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Cơ quan Thuế trong thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HKDCN.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO

Ngày tháng năm 2023

(Ký, ghi rõ họ tên)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG



II/- PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẠM NỘP (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền Lệ phí trước bạ so với Thông báo của cơ quan Thuế: (ngày)

2. Số tiền phạt chậm nộp Lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ:

....., ngày tháng năm 2023

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)