

Số: /TTr - SNNMT

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về phương án giá đất cụ thể dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Thanh Hóa.

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh; Quyết định số 5112/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc Công ty cổ phần Đầu tư Trường Đại Lộc thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

Trên cơ sở kết quả xác định giá đất của Tổ chức thực hiện định giá đất (Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang) tại Chứng thư số 25080801/CT-ĐGD ngày 08/8/2025 và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương

án giá đất kèm theo. Căn cứ Khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, sau khi kiểm tra phương án giá đất của Tổ chức thực hiện định giá đất đảm bảo đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại mẫu số 16, 17, phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng Tờ trình về phương án giá đất làm căn cứ xác định tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh phương án giá đất, như sau:

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa. Vị trí, ranh giới khu đất định giá xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 940/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 17/12/2024.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 25/12/2024 (theo Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

Phương án giá đất được Tổ chức thực hiện định giá đất xây dựng theo căn cứ pháp lý chủ yếu:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 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;
- Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh; Quyết

định số 5112/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

- Thông báo số 6831/TB-HĐTĐGD ngày 25/7/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về Kết quả họp Hội đồng về việc thực hiện Thông báo số 5388/TB-HĐTĐGD ngày 31/8/2021 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh và việc áp dụng chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá để ước tính chi phí phát triển theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP tại các phương án giá đất.

- Quy định của pháp luật có liên quan.

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

- Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 9050/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 4150/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 3014/QĐ-UBND ngày 25/08/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn;

- Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 20/05/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 14/09/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Công văn số 720/TĐ-KTHT ngày 08/11/2024 của Phòng kinh tế và Hạ tầng huyện Triệu Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn;

- Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc Công ty cổ phần Đầu tư Trường Đại Lộc thuê đất để

thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế số 62/BM-BCTT ngày 26/12/2024 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Phát triển Hạ tầng Bảo Minh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế thi công xây dựng công trình: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Giấy phép xây dựng số 5995/GPXD-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

- Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở số 135/2025TT ngày 19/03/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng HNTC về việc thẩm tra hồ sơ thiết kế cơ sở hạng mục trạm XLNT công suất 3000m³/ngày đêm, thuộc dự án "Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng";

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình số 45/BM-BCTT ngày 10/6/2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Phát triển Hạ tầng Bảo Minh về việc báo cáo kết quả thẩm tra dự toán XDCT dự án CCN Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

- Công văn số 230/TĐ-KTHT&ĐT ngày 06/06/2025 của Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Triệu Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn;

- Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 156/GPXD-UBND ngày 14/06/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp phép xây dựng các công trình nhà điều hành; trạm xử lý nước thải; hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn;

- Các văn bản cung cấp thông tin liên quan giao dịch thuê đất: Công văn số 1306/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 06/10/2023, số 1249/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 07/08/2024 và số 287/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 165/ĐT-CN HKD ngày 18/04/2025 của Đội thuế liên huyện Triệu Sơn - Nông Cống;

- Văn bản cung cấp thông tin liên quan mức biến động của giá thuê: Niên giám thông kê tỉnh Thanh Hóa năm 2016-2023; Văn bản Công văn số 306/CTK-KT ngày 27/08/2024 của Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản cung cấp thông tin về lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản: Số 505/THH-TH,NS&KSNB ngày 17/04/2024 và số 1238/THH-THKT ngày 18/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa;

- Công văn số 960/VB-TĐL ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Trường Đại Lộc về việc bổ sung hồ sơ Dự toán dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn;

- Công văn số 380/VB-TĐL ngày 03/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Đại Lộc về việc làm rõ một số thông tin diện tích thuộc dự án Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa;

- Công văn số 880/VB-TĐL ngày 08/08/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Đại Lộc về việc cung cấp thông tin làm cơ sở xác định giá đất cụ thể dự án Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (Nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa;

- Các tài liệu khác có liên quan.

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

5.1. Vị trí, ranh giới, diện tích, thời gian thuê đất và hình thức thuê đất

a) Vị trí, ranh giới:

Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa. Vị trí, ranh giới khu đất định giá xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 940/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000, do Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 17/12/2024:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông: Giáp hành lang đường Nghi Sơn - Sao Vàng;
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.

b) Diện tích, thời gian thuê đất và hình thức sử dụng đất:

Theo Quyết định số 5124/QĐ-UBND ngày 25/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Diện tích: Khu đất có diện tích 699.125,0 m².
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Mục đích sử dụng: Đất cụm công nghiệp.
- Thời gian sử dụng: 50 năm, kể từ ngày ban hành Quyết định thuê đất số 5124/QĐ-UBND ngày 25/12/2024.

5.2. Chi tiết sử dụng đất:

Chỉ tiêu quy hoạch của dự án theo Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 14/09/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng %	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
A	Đất cụm công nghiệp thực hiện dự án (1+2+3+4)		699.125,00				100,0%
1	Đất công nghiệp - TTCN	CN	508.304,90				72,7%
1.1	Đất CN-TTCN 01	CN-01	77.296,40	<19m	70	2,8	

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng %	Hệ số SDB	Tỷ lệ (%)
	Lô CN-TTCN 01:01	CN-01:01	12.870,90				
	Lô CN-TTCN 01:02	CN-01:02	12.906,40				
	Lô CN-TTCN 01:03	CN-01:03	12.870,90				
	Lô CN-TTCN 01:04	CN-01:04	12.870,90				
	Lô CN-TTCN 01:05	CN-01:05	12.906,40				
	Lô CN-TTCN 01:06	CN-01:06	12.870,90				
1.2	Đất CN-TTCN 02	CN-01	81.404,00	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 02:01	CN-02:01	13.555,50				
	Lô CN-TTCN 02:02	CN-02:02	13.591,00				
	Lô CN-TTCN 02:03	CN-02:03	13.555,50				
	Lô CN-TTCN 02:04	CN-02:04	13.555,50				
	Lô CN-TTCN 02:05	CN-02:05	13.591,00				
	Lô CN-TTCN 02:06	CN-02:06	13.555,50				
1.3	Đất CN-TTCN 03	CN-03	41.798,60	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 03:01	CN-03:01	13.921,10				
	Lô CN-TTCN 03:02	CN-03:02	13.956,40				
	Lô CN-TTCN 03:03	CN-03:03	13.921,10				
1.4	Đất CN-TTCN 04	CN-04	98.394,20	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 04:01	CN-04:01	16.347,50				
	Lô CN-TTCN 04:02	CN-04:02	16.502,10				
	Lô CN-TTCN 04:03	CN-04:03	16.347,50				
	Lô CN-TTCN 04:04	CN-04:04	16.347,50				
	Lô CN-TTCN 04:05	CN-04:05	16.502,10				
	Lô CN-TTCN 04:06	CN-04:06	16.347,50				
1.5	Đất CN-TTCN 05	CN-05	103.621,20	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 05:01	CN-05:01	17.216,60				
	Lô CN-TTCN 05:02	CN-05:02	17.377,40				
	Lô CN-TTCN 05:03	CN-05:03	17.216,60				
	Lô CN-TTCN 05:04	CN-05:04	17.216,60				
	Lô CN-TTCN 05:05	CN-05:05	17.377,40				
	Lô CN-TTCN 05:06	CN-05:06	17.216,60				
1.6	Đất CN-TTCN 06	CN-06	42.917,10	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 06:01	CN-06:01	13.914,60				
	Lô CN-TTCN 06:02	CN-06:02	13.950,00				
	Lô CN-TTCN 06:03	CN-06:03	15.052,50				
1.7	Đất CN-TTCN 07	CN-07	62.873,40	<19m	70	2,8	
	Lô CN-TTCN 07:01	CN-07:01	15.867,50				
	Lô CN-TTCN 07:02	CN-07:02	15.586,90				
	Lô CN-TTCN 07:03	CN-07:03	15.586,90				
	Lô CN-TTCN 07:04	CN-07:04	15.832,10				
2	Đất công cộng, dịch vụ, nhà điều hành	CC-DV:NDH	3.600,00	2-5T	40%	2	0,5%
3	Đất cây xanh	CX	78.118,90				11,2%
	Đất cây xanh 01	CX -01	27.061,30				

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QH (m ²)	Tầng cao	Mật độ xây dựng %	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Đất cây xanh 02	CX -02	6.235,30				
	Đất cây xanh 03	CX -03	30.402,80				
	Đất cây xanh 04	CX -04	14.419,50				
4	Đất giao thông, đất công trình đầu mối HTKT	HT	109.101,20				15,6%
	Đất HTKT đầu mối	HT:KT	10.952,30				1,6%
	Đất giao thông	GT	98.148,90				14,0%
II	Đất giao thông ngoài CCN		23.205,00				
	Tổng		722.330,00				

5.3. Giá đất trong bảng giá đất

Theo Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/09/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Giá đất Cụm công nghiệp Hợp Thắng với thời hạn sử dụng 70 năm là: 250.000 đồng/m². Giá đất với thời hạn sử dụng 50 năm là: $250.000 \text{ đồng/m}^2 \times (50/70) \times = 178.571 \text{ đồng/m}^2$.

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

Qua khảo sát, đánh giá thực tế khu đất cần định giá, Tổ chức xác định giá đất tổng hợp, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Pháp lý của thửa đất, khu đất: Pháp lý đầy đủ.
- Vị trí của thửa đất, khu đất: tiếp giáp đường quy hoạch.
- Điều kiện về giao thông (độ rộng lòng đường, vỉa hè).
- Chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước ổn định.
- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường: Điều kiện an ninh, môi trường cơ bản ổn định.
- Một số yếu tố khác như truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương trong trường hợp này cơ bản tương đồng, cơ bản không ảnh hưởng đáng kể đến giá đất.

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

- Thông tin về các dự án đã chuyển nhượng thành công toàn bộ dự án trên thị trường không có.
- Thông tin thu thập được của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất cụm công nghiệp (đất sản xuất kinh doanh) tại các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo Công văn số 1249/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 07/08/2024 và số 287/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa, cụ thể như sau:

STT	Chủ sử dụng	Địa chỉ	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Thời điểm thuê lại đất / nhận chuyển nhượng	Giá trị quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật	Giá đất có hạ tầng theo thời hạn HĐ (đ/m ²)	Thời gian sử dụng đất theo HĐ (năm)	Ghi chú	Quy đổi giá đất có hạ tầng theo thời hạn 50 năm (đ/m ²)
1	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ FIS Việt Nam	Lô 5, Khu DVĐN, KCN Đình Hương - Tây Bắc Ga	730	38	947,50	Đất khu công nghiệp	Đến ngày 10/12/2060	18/01/2023	1.705.500.000	1.800.000	37,900	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.374.670
2	Tổng Công ty Dầu Việt Nam - Công ty Cổ phần	KCN Đình Hương - Tây Bắc Ga	236	37	4.961,5	Đất khu công nghiệp	Đến ngày 11/12/2060	17/02/2023	25.454.545.455	5.130.413	37,81	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6.784.466
3	Công ty CP Đầu tư xây dựng và Thương mại Linh An	KCN Đình Hương - Tây Bắc Ga	872	36	2.372	Đất khu công nghiệp	Đến ngày 10/12/2060	29/06/2023	2.600.000.000	1.096.121	37,45	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.463.446
4	Công ty TNHH Giày Alivia Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa	2801, 2802	12	122.169,6	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 10/03/2072	25/07/2023	184.372.777.984	1.509.154	48,710	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	1.549.122
5	Công ty TNHH Giày Aresa Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	1058	24	47.024,14	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/06/2070	10/04/2024	76.179.106.800	1.620.000	46,170	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	1.754.386
6	Công ty TNHH Giày Weilina Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	1057	24	93.065,3	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/06/2070	10/04/2024	150.765.753.600	1.620.000	46,170	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	1.754.386
7	Công ty TNHH Giày Weilina Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	1056	24	71.986,1	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/06/2070	10/04/2024	116.617.417.200	1.620.000	46,170	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	1.754.386
8	Công ty TNHH Đầu tư du lịch Anh Dũng	Cụm Công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa	697	47	3.960,2	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/12/2069	06/06/2024	4.752.240.000	1.200.000	45,510	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	1.318.392
9	Cty TNHH South Asia Knitwear Limited	Cụm công nghiệp Thái Thắng, Hoàng Hóa	21, 21, 42, 42	345, 350, 300, 303	81.972	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/12/2069	27/09/2023	153.819.638.280	1.876.490	46,200	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	2.030.833 (bao gồm thuế GTGT)
10	Bà Cao Thị Tuyên	Cụm Công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa	273	17	851,5	Đất cụm công nghiệp	Đến ngày 11/12/2069	03/10/2024	1.828.750.000	1.967.783	45,19	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với HTKT	2.177.301

- Thông tin thu thập được về phí quản lý bảo trì hạ tầng, phí xử lý nước thải của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất cụm công nghiệp (đất sản xuất kinh doanh) tại các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo Công văn: số 1306/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 06/10/2023; số 1249/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 07/08/2024; số 287/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hóa, cụ thể như sau:

STT	Chủ sử dụng	Địa chỉ	Mục đích sử dụng	Phí quản lý bảo trì hạ tầng (đ/m ² /năm)	Phí xử lý nước thải (đ/m ³)	Hình thức sử dụng đất
1	Công ty TNHH Công nghiệp INTCO Việt Nam	Nam Khu A, KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	5.817,5	10.471,5	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	Công ty TNHH Vật liệu cách điện POLY Việt Nam	Lô CN-06/03, Nam Khu A, KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	5.865	7.741,8	Thuê đất trả tiền hàng năm
3	Công ty TNHH May mặc Leading Star Thanh Hoá	Khu B - KCN Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	11.455,0	-	Thuê đất trả tiền hàng năm
4	Công ty TNHH Honey Son House Việt Nam	Lô CN-06/03, Nam Khu A, KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	8.290,0	-	Thuê đất trả tiền hàng năm
5	Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và Phát triển Nông nghiệp ADI	Nam Khu A, KCN Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	8.025,5	-	Thuê đất trả tiền hàng năm
6	Công ty TNHH CM International Vina	Lô CN-03.1, Bắc Khu A, KCN Bim Sơn, thị xã Bim Sơn	Đất khu công nghiệp	8.162	-	Thuê đất trả tiền hàng năm
7	Công ty TNHH Giày Alivia Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa	Đất cụm công nghiệp	8.173	-	Thuê đất trả tiền một lần
8	Công ty TNHH Giày Aresa Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	Đất cụm công nghiệp	15.600	-	Thuê đất trả tiền một lần
9	Công ty TNHH Giày Weilina Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	Đất cụm công nghiệp	15.600	-	Thuê đất trả tiền một lần
10	Công ty TNHH Giày Weilina Việt Nam	Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định	Đất cụm công nghiệp	15.600	-	Thuê đất trả tiền một lần
11	Công ty TNHH Đầu tư du lịch Anh Dũng	Cụm Công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa	Đất cụm công nghiệp	4.960	9.200	Thuê đất trả tiền một lần
12	Cty TNHH South Asia Knitwear Limited	Cụm Công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa	Đất cụm công nghiệp	3.899,2	9.200	Thuê đất trả tiền một lần
13	Bà Cao Thị Tuyên	Cụm Công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa	Đất cụm công nghiệp	4.960	9.200	Thuê đất trả tiền một lần

- Thông tin thu thập được về giá cho thuê mặt bằng sàn thương mại dịch vụ khác có điều kiện tương đồng nhất định với khu đất cần định giá và huyện Thiệu Hóa theo Công văn số 165/ĐT-CN HKD ngày 18/04/2025 của Đội thuế liên huyện Triệu Sơn – Nông Cống. Cụ thể như sau:

Thửa đất Tiêu chí	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Vị trí	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)		Đơn giá cho thuê cả nhà (đồng/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
Thông tin số 1 (Thế giới di động)	Thửa đất số 128 tờ bản đồ số 36; Phố Giắt, Thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Số 44 Phố Giắt, thị trấn Triệu Sơn	Từ ngày 10/03/2015	06 năm (Từ 10/03/2015 đến hết ngày 09/03/2021)	Tầng 1 + Tầng 2	111,0	Từ 10/03/2015 đến hết ngày 09/03/2021	18.181.818	163.800	Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 23/01/2015
				Từ ngày 10/03/2021	07 năm 22 ngày (Từ 10/03/2021 đến hết ngày 31/03/2028)			Từ 10/03/2021 đến hết ngày 31/03/2021	17.032.000	153.441	Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (phụ lục) ngày 24/07/2020
								Từ 01/04/2021 đến hết ngày 31/03/2024	24.000.000	216.216	
								Từ 01/04/2024 đến hết ngày 31/03/2027	26.400.000	237.838	
								Từ 01/04/2027 đến hết ngày 31/03/2018	29.040.000	261.622	
Thông tin số 2 (Điện máy xanh+thế giới di động)	Thửa đất số 308,311 tờ bản đồ số 30; Thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Triệu Quốc Đạt	Từ ngày 01/11/2018	10 năm (Từ 01/11/2018 đến hết ngày 31/10/2028)	Tầng 1	608,0	Từ 01/11/2018 đến hết ngày 31/10/2021	38.000.000	62.500	Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 31/05/2017
								Từ 01/11/2021 đến hết ngày 31/10/2024	41.800.000	68.750	
								Từ 01/11/2024 đến hết ngày 31/10/2027	45.980.000	75.625	
								Từ 01/11/2027 đến hết ngày 31/10/2028	50.578.000	83.188	
Thông tin số 3 (Winmart+)	Thửa đất số 256 tờ bản đồ số 30 Thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Số 28 Tân Phong	Từ ngày 02/07/2021	08 năm (Từ 02/07/2021 đến hết ngày 01/07/2029)	Tầng 1	140,0	02 năm đầu	15.000.000	107.143	Hợp đồng thuê mặt bằng MBT.1.21.0196 ngày 21/06/2021
								Kể từ năm thứ 03 và cứ sau mỗi 2 năm tiếp theo, thỏa thuận điều chỉnh tiền thuê cho phù hợp với chỉ số giá CPI với biên độ TĂNG hoặc GIẢM không quá 10%			
Thông tin số 4 (Mobifone)	SN 05, Phố Giắt, Thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn,	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Số 05 Phố Giắt	Từ ngày 01/10/2022	03 năm (Từ 01/10/2022 đến hết ngày 30/09/2025)	Tầng 1	147,0	Từ 01/10/2022 đến hết ngày 30/09/2025	12.000.000	81.633	Hợp đồng thuê nhà số 06/2022/HĐTN/MOBIFONE6 -THO ngày 01/10/2022

Thửa đất Tiêu chí	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Vị trí	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)		Đơn giá cho thuê cả nhà (đồng/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
	tỉnh Thanh Hóa										
Thông tin số 5 (Thế giới di động)	Thửa đất số 768,769 tờ bản đồ số 08; Phố Thiệu, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Số 60-62 Phố Thiệu	Từ ngày 12/10/2021 (Hợp đồng ban đầu từ ngày 01/01/2017)	15 năm (Từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2031)	Tầng 1	150,5	Từ 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2019	10.000.000	66.445	Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (phụ lục 01) ngày 12/10/2021
								Từ 01/01/2020 đến hết ngày 30/11/2021	11.000.000	73.090	
								Từ 01/12/2021 đến hết ngày 31/12/2024	22.000.000	146.179	
								Từ 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2027	24.200.000	160.797	
								Từ 01/01/2028 đến hết ngày 31/12/2030	26.620.000	176.877	
								Từ 01/01/2031 đến hết ngày 31/12/2031	29.282.000	194.565	
Thông tin số 6 (Điện máy xanh)	Thửa đất số 863 tờ bản đồ số 28; Tổ dân phố 8, thị trấn Nưa, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	QL47C + đường Bà Triệu	Từ ngày 10/01/2021	10 năm 22 ngày (Từ 10/01/2021 đến hết ngày 31/01/2031)	Tầng 1	141,0	Từ 10/01/2021 đến hết ngày 31/01/2021	10.645.000	75.496	- Hợp đồng thuê tài sản ngày 18/11/2020 - Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê tài sản (Phụ lục giảm giá Covid-19) (Phụ lục số 01) số 1108- 2021/HĐSDBS/TTN/THO) ngày 11/08/2021
								Từ 01/02/2021 đến hết ngày 31/01/2024	15.000.000	106.383	
								Từ 01/02/2024 đến hết ngày 31/01/2026	15.000.000	106.383	
								Từ 01/02/2026 đến hết ngày 31/01/2027	16.500.000	117.021	
								Từ 01/02/2027 đến hết ngày 31/01/2030	18.150.000	128.723	
								Từ 01/02/2030 đến hết ngày 31/01/2030	19.965.000	141.596	
Thông tin số 7 (Điện máy xanh)	Thửa đất số 52 tờ bản đồ số 13; Thôn Nhật Quả, xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	QL47	Từ ngày 04/07/2022	09 năm 28 ngày (Từ 04/07/2022 đến hết ngày 31/07/2031)	Tầng 1	103,8	Từ 04/07/2022 đến hết ngày 31/07/2022	8.400.000	80.925	Hợp đồng thuê tài sản số 05/2022- HĐTTS/ĐMS/TD/THO tháng 05/2022
								Từ 01/08/2022 đến hết ngày 31/07/2024	9.300.000	89.595	
								Từ 01/08/2024 đến hết ngày 31/07/2026	10.300.000	99.229	
								Từ 01/08/2026 đến hết ngày	11.300.000	108.863	

Thửa đất Tiêu chí	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Vị trí	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)		Đơn giá cho thuê cả nhà (đồng/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
								31/07/2028			
								Từ 01/08/2028 đến hết ngày 31/07/2030	12.300.000	118.497	
								Từ 01/08/2030 đến hết ngày 31/07/2031	13.300.000	128.131	
Thông tin số 8 (Quy tín dụng nhân dân Thọ Dân)	Thôn Lũng Hạ, xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	QL47	Từ ngày 06/01/2022	10 năm (Từ 06/01/2022 đến hết ngày 06/01/2032)	Nhà 2 tầng	400,0	Từ 06/01/2022 đến hết ngày 06/01/2032	22.000.000	55.000	Hợp đồng thuê nhà làm văn phòng số 01/2022/HĐTN-LVP ngày 06/01/2022
Thông tin số 9 (Thế giới di động)	Thửa đất số 1082,1083 tờ bản đồ số 7; Thôn Diễn Trung, xã Hợp Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	DT501	Từ ngày 01/01/2021	10 năm (Từ 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2030)	Tầng 1	160	Từ 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2023	15.000.000	93.750	Hợp đồng thuê tài sản ngày 03/11/2020
								Từ 01/01/2024 đến hết ngày 31/12/2026	16.500.000	103.125	
								Từ 01/01/2027 đến hết ngày 31/12/2030	18.150.000	113.438	
Thông tin số 10 (Thế giới di động)	Thửa đất số 1081 tờ bản đồ số 7; Thôn Diễn Trung (nay là thôn Diễn Ngoại), xã Hợp Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	TL514	Từ ngày 21/01/2022	08 năm 11 tháng 11 ngày (Từ 21/01/2022 đến hết ngày 31/12/2030)	Tầng 1	95,3	Từ 21/01/2022 đến hết ngày 31/01/2022	2.839.000	29.790	Hợp đồng thuê tài sản ngày 14/12/2021
								Từ 01/02/2022 đến hết ngày 31/01/2024	8.000.000	83.945	
								Từ 01/02/2024 đến hết ngày 31/01/2027	10.000.000	104.932	
								Từ 01/02/2027 đến hết ngày 31/12/2030	11.000.000	115.425	

- Niên giám thông kê tỉnh Thanh Hóa năm 2016-2023; Công văn số 306/CTK-KT ngày 27/08/2024 của Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa.

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

Theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ có các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng như sau:

8.1. Phương pháp so sánh:

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.

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Điểm a Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *“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”*.

Kết luận: Trong khoảng 2 năm tính đến thời điểm định giá, Tổ chức thực hiện định giá đất không thu thập đủ 03 thửa đất (dự án) 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 nên không đủ điều kiện áp dụng Phương pháp so sánh.

8.2. Phương pháp Hệ số điều chỉnh giá đất:

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.

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm d Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *“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”*.

Kết luận: Khu đất định giá không thuộc trường hợp định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

8.3. Phương pháp thu nhập:

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.

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *“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”*.

Kết luận: Tại thời điểm định giá, hiện trạng tài sản định giá khu đất chưa tạo ra thu nhập cho nhà đầu tư. Vì vậy, không đủ điều kiện áp dụng Phương pháp thu nhập.

8.4. Phương pháp Thặng dư:

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.

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *“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”*.

Kết luận: Khu đất định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập. Trên cơ sở các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, thì khu đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất, quy hoạch phát triển. Do đó, Tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

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

9.1. Ước tính doanh thu phát triển của Dự án (DT)

9.1.1. Ước tính doanh thu cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng của đất cụm công nghiệp tại dự án

a) Thông tin các thửa đất so sánh:

Đối chiếu quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 và khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Tổ chức thực hiện định giá đất sử dụng thửa đất so sánh là các thông tin về giá thuê đất gắn liền cơ sở hạ tầng, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê có thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh

hưởng đến giá đất, 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.

Căn cứ các thông tin về các thửa đất cho thuê lại gắn với hạ tầng kỹ thuật nêu tại mục 7 Tờ trình này, tổ chức tư vấn đánh giá trong các khu vực khu, cụm công trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa thì Cụm Công nghiệp thị trấn Vạn Hà, huyện Thiệu Hóa và Cụm Công nghiệp thị trấn Quán Lào, huyện Yên Định có đặc điểm về vị trí, điều kiện tự nhiên - xã hội tương đồng nhất với khu đất định giá và khoảng cách đến khu đất định giá gần nhất.

Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại điểm a, đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024; căn cứ thông tin thu thập được; trên cơ sở nhận định, đánh giá thông tin thu thập được, đề xuất lựa chọn các thửa đất làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất cần định giá như sau:

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	Mục đích sử dụng đất	Đất cụm công nghiệp	Đất cụm công nghiệp	Đất cụm công nghiệp	Đất cụm công nghiệp
2	Vị trí	Khu đất thuộc cụm công nghiệp Hợp Thắng, xã Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn (Nay là xã Hợp Tiến, tỉnh Thanh Hóa) tiếp giáp đường Ngõ Sơn - Sao Vàng. Cách đường QL47 (ngã tư Dân Lực) khoảng 8,8km; cách UBND xã Hợp Tiến khoảng 4,6km; cách trường THCS Hợp Thắng khoảng 2,7km; cách trường THCS Hợp Thành khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa Triệu Sơn khoảng 4,7km	Thửa đất số 1058, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã Định Liên do vẽ năm 2013 địa chỉ CN1, Cụm công nghiệp TT Quán Lào, huyện Yên Định (Nay là xã Yên Định, tỉnh Thanh Hóa). Nằm trong khu vực trung tâm của thị trấn Quán Lào cũ, tiếp giáp đường giao thông CCN08, CCN10 kết nối ra đường QL45 và đường tránh thị trấn Yên Định cũ; cách UBND xã Yên Định khoảng 2,7km; cách trường THPT Yên Định khoảng 3,3km; cách trung tâm thương mại Yên Định khoảng 4,2km. Cách khu đất định giá khoảng 12km	Thửa đất số 1056, tờ bản đồ số 24 bản đồ địa chính xã Định Liên do vẽ năm 2013 địa chỉ CN4-1 Cụm công nghiệp TT Quán Lào, huyện Yên Định (Nay là xã Yên Định, tỉnh Thanh Hóa). Nằm trong khu vực trung tâm của thị trấn Quán Lào cũ, tiếp giáp đường giao thông CCN08, CCN10 kết nối ra đường QL45 và đường tránh thị trấn Yên Định cũ; cách UBND xã Yên Định khoảng 2,7km; cách trường THPT Yên Định khoảng 3,3km; cách trung tâm thương mại Yên Định khoảng 4,2km. Cách khu đất định giá khoảng 12km	Thửa đất số 273, tờ bản đồ số 17, Cụm công nghiệp Thái Thắng, xã Hoàng Thái, huyện Hoàng Hóa (Nay là xã Hoàng Lộc, tỉnh Thanh Hóa). Tiếp giáp đường giao thông nội bộ Cụm Công nghiệp kết nối với đường quy hoạch rộng khoảng 35m (phía Nam) và đường quy hoạch rộng khoảng 15m (phía Bắc); cách trung tâm thành phố Thanh Hóa khoảng 8,9km; cách UBND xã Hoàng Lộc khoảng 3,8km; cách trường tiểu học Hoàng Thái khoảng 1,6km; cách chợ Hoàng Thái khoảng 1,5km. Cách khu đất định giá khoảng 34km
3	Giao thông	Các thửa đất Cụm công nghiệp cho thuê tiếp giáp đường nội bộ Cụm công nghiệp	Tiếp giáp đường nội bộ Cụm Công nghiệp	Tiếp giáp đường nội bộ Cụm Công nghiệp	Tiếp giáp đường nội bộ Cụm Công nghiệp
4	Diện tích (m ²)	508.304,9m ² (Các thửa đất có diện tích trung bình 14.950,1m ²)	47.024,14 m ²	71.986,06 m ²	851,1 m ²
5	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa: 70%	Mật độ xây dựng tối đa: 70%	Mật độ xây dựng tối đa: 70%	Mật độ xây dựng tối đa: 70%
6	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
7	Tình trạng pháp lý	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
8	Thời gian thuê đất	25/12/2074	11/6/2070	11/6/2070	11/12/2069
9	Thời điểm cho thuê lại đất	Ngày 25/12/2024	Ngày 10/04/2024	Ngày 10/04/2024	Ngày 03/10/2024
10	Thời gian sử dụng đất còn lại	50,00 năm	46,17 năm	46,17 năm	45,19 năm
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khu vực an ninh môi trường tốt	Khu vực an ninh môi trường tốt	Khu vực an ninh môi trường tốt	Khu vực an ninh môi trường tốt
12	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu quy hoạch mới, đường nhựa, hè, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh	Khu quy hoạch mới, đường nhựa, hè, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh	Khu quy hoạch mới, đường nhựa, hè, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh	Khu quy hoạch mới, đường nhựa, hè, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh
13	Giá thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng		76.179.106.800	116.617.417.200	1.675.566.881
14	Giá đất (đồng/m ²)		1.620.000	1.620.000	1.967.783
15	Nguồn thông tin		Hợp đồng cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật số CN1/YD/HDCT-ARS ngày 10/04/2024	Hợp đồng cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật số CN4-1/YD/HDCT-WLN ngày 10/04/2024	Hợp đồng về việc cho thuê lại đất tại Cụm công nghiệp Thái Thắng, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa số 310/HĐNT-ĐDX-LĐ ngày 03/10/2024
16	Giá đất quy đổi 50 năm (đồng/m ²)		1.754.386	1.754.386	2.177.301

b) Giá cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng theo quy hoạch:

Trên cơ sở các thông tin thu thập điều chỉnh mức giá theo các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của tài sản định giá và tài sản so sánh.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Kết quả ước tính giá cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng của dự án theo quy hoạch cụ thể (làm tròn) là: **1.604.000 đồng/m²**.

c) Ước tính mức biến động của giá chuyển nhượng:

Căn cứ Điểm d, khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì

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

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

Đối với mức biến động của giá chuyển nhượng, tại thời điểm định giá tỉnh Thanh Hóa chưa có công bố chỉ số biến động giá chuyển nhượng thị trường; Cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản chưa có công bố thông tin mức biến động của giá chuyển nhượng; đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn. Do đó, kiến nghị ước tính mức biến động của giá chuyển nhượng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa công bố tại Niên giám thống kê; Cụ thể như sau:

NHÓM CHỈ TIÊU	Năm 2023 so với năm 2022	Năm 2022 so với năm 2021	Năm 2021 so với năm 2020	Trung bình giai đoạn 2021-2023
IV. Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,20	104,52	104,19	103,98

Vậy mức biến động của giá chuyển nhượng là 3,98%/năm.

d) Thời điểm bắt đầu kinh doanh, thời gian và tỷ lệ bán hàng:

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

- Theo nội dung tại Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa:

“Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Giai đoạn 1: Đấu thầu xây dựng hạng mục trong phạm vi khu đất 11.0 ha (diện tích CCN Hợp Thắng đã được quy hoạch xây dựng đến năm 2020):

Quý III/2020 đến Quý IV/2020 hoàn thiện, phê duyệt: Dự án xây dựng hạng mục; báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế thi công CCN; thuê đất đợt 1 với diện tích 11.0 ha, hoàn thành các thủ tục đấu thầu xây dựng diện tích đất đấu thầu Nhà nước cho thuê đất.

Quý I/2021: Triển khai xây dựng đường giao thông nội bộ, via hè, hệ thống điện cao thế, điện hạ tầng đường cho các đơn vị sản xuất, dịch vụ trong CCN, thuê đất xây dựng nhà xưởng cho thuê đất diện tích đã được quy hoạch xây dựng trong phạm vi khu đất 11.0 ha, hoàn thành các thủ tục giao đất cho thuê đất và các thủ tục khác.

Giai đoạn 2: Đấu thầu xây dựng hạng mục trong phạm vi khu đất 59 ha còn lại của dự án:

Quý II/2021: Hoàn thiện xin thủ tục đất còn lại của dự án.

Từ Quý III/2021 đến Quý III/2023: Xây dựng hoàn thiện đường giao thông nội bộ, via hè, hệ thống điện cao thế, hệ thống cấp nước, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống PCC, hệ thống thông tin liên lạc nội bộ, trồng cây xanh, xây dựng nhà ở công nhân với diện tích phù hợp, hoàn thành các thủ tục giao đất cho thuê đất trong phạm vi khu đất 59 ha còn lại.

Xây dựng hệ thống nhà ở công nhân với diện tích phù hợp:

Quý III/2024: Hoàn thành xây dựng khu điều hành quản lý khu CCN. San lấp mặt bằng, hoàn thiện hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt trong phạm vi khu CCN, hoàn thành các thủ tục giao đất cho thuê đất trong phạm vi khu CCN.

...”

- Theo nội dung tại Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 20/05/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa:

“2. Sửa đổi khoản 8, Điều 1, Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh như sau:

“- Từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023: Hoàn thành thủ tục chuyển đổi đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện dự án; hoàn thành việc thẩm duyệt hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công các hạng mục công trình của dự án.

- Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024: Hoàn thành hồ sơ và thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng; hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án, các hạng mục công trình.

- Từ tháng 12/2024 đến tháng 05/2026: Hoàn thành các hạng mục công trình và tiếp nhận các nhà đầu tư thứ cấp vào thực hiện thủ tục đầu tư các dự án sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp.”

Theo nội dung tại Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của Ủy

ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 20/05/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa, chưa quy định tỷ lệ bán hàng cụ thể đối với dự án.

Do đó, đề xuất thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng được quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa đối với dự án là Khu công nghiệp, cụm công nghiệp với quy mô từ 50ha đến dưới 75ha là 04 năm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai (tỷ lệ bán hàng: năm thứ hai 30%; năm thứ ba: 40% và năm thứ tư: 30%).

e) Tỷ lệ chiết khấu:

Theo khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”.

Theo Công văn số 505/THH-TH,NS&KSNB ngày 17/04/2024 và Công văn số 1238/THH-THKT ngày 18/10/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa về việc cung cấp thông tin lãi suất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa của Lãi suất cho vay trung hạn của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá (ngày 25/12/2024) là 8,66%/năm.

Thời điểm	Quý 4/2023	Quý 1/2024	Quý 2/2024	Quý 3/2024
Ngân hàng				
Agribank Thanh Hóa	11,5	10,5	7,89	7,28
Agribank Nam	11,5	10,5		
Agribank Bắc	11,5	10,5		
BIDV Thanh Hóa	9,5	9,5		
BIDV Bỉm Sơn	9,12	9,08		
BIDV Lam Sơn	10,68	9,73		
Vietinbank Thanh Hóa	9,35	9,21		
Vietinbank Bắc	9,35	9,11		
Vietinbank Sầm Sơn	11,9	11,65		
VCB Thanh Hóa	8,54	7,79		
VCB Nghi Sơn	10	9		
VCB Bắc	8,18	7,3		
Oceanbank Thanh Hóa	9,3	8,7		
Trung bình	10,03	9,43	7,89	7,28
Trung bình	8,66			

f) Ước tính tổng doanh thu cho thuê lại đất của khu đất định giá

Doanh thu cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng của dự án chưa quy về thời điểm hiện tại là: 881.914.987.991 đồng.

Ước tính doanh thu cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng của dự án quy về thời điểm hiện tại: 687.498.379.103 đồng.

9.1.2. Ước tính doanh thu thu gom xử lý nước thải, thoát nước và phí dịch vụ quản lý và bảo trì hạ tầng của dự án tại dự án

a) Giá cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng theo quy hoạch

- Đơn giá thu gom, xử lý nước thải và phí quản lý, bảo trì hạ tầng:

Theo thông tin khảo sát tại một số khu công nghiệp, cụm công nghiệp đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa nêu tại điểm Mục 7 Tờ trình này, mức thu phí như sau:

TT	Tên	Đơn vị tính	Giá
1	Phí thu gom xử lý nước thải, thoát nước	đ/m ³	Từ 7.741,8 đến 10.471,5
2	Phí dịch vụ quản lý và bảo trì hạ tầng	đ/m ² /năm	Từ 5.817,5 đến 15.600

Đề xuất lựa chọn đơn giá phí thu gom xử lý nước thải, thoát nước là 10.471,5 đồng/m³; đơn giá phí dịch vụ quản lý, bảo trì hạ tầng là 15.600 đồng/m²/năm.

b) Ước tính mức biến động của giá chuyển nhượng

Đối với mức biến động của phí sử dụng hạ tầng, xử lý nước thải: Theo nội dung Công văn của Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa nêu trên, rà soát số liệu tại Niên giám thống kê tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2016-2023 (không có số liệu của phí xử lý nước thải).

Đánh giá phí sử dụng hạ tầng, xử lý nước thải là doanh thu phát sinh theo việc cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật. Do đó, đề xuất ước tính mức biến động của phí sử dụng hạ tầng, xử lý nước thải theo mức biến động giá cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật của dự án là: 3,98%/năm.

c) Thời điểm bắt đầu kinh doanh, thời gian và tỷ lệ bán hàng:

Do thời gian kinh doanh cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật là 03 năm bắt đầu từ năm thứ hai với tỷ lệ năm thứ 1 là 30%, năm thứ 2 là 40%, năm thứ 3 là 30% nên đề xuất thời gian kinh doanh quản lý bảo trì hạ tầng, xử lý nước thải từ năm thứ 3 với tỷ lệ 30%, từ năm thứ 4 với tỷ lệ là 70%, từ năm thứ 5 đến hết thời hạn sử dụng đất với tỷ lệ 100%.

d) Chi phí vận hành hoạt động thu gom, xử lý nước thải và phí quản lý, bảo trì hạ tầng cụm công nghiệp

Chi phí vận hành hoạt động xử lý nước thải: Căn cứ theo hướng dẫn tại khoản 2, 3 Điều 3 Thông tư 13/2018/TT-BXD ngày 27/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp định giá dịch vụ thoát nước: “Tỷ lệ lợi nhuận định mức và không vượt quá 5% trên giá thành của dịch vụ thoát nước.” Dp đó, đề xuất mức lợi nhuận trong giá xử lý nước thải là 5% (tương ứng chi phí của hoạt động xử lý nước thải là 95% doanh thu.

e) Tỷ lệ chiết khấu: Tỷ lệ chiết khấu là 8,66%.

f) Ước tính doanh thu hoạt động thu gom, xử lý nước thải và dịch vụ quản lý, bảo trì hạ tầng tại cụm công nghiệp

- *Xác định doanh thu từ hoạt động thu gom, xử lý nước thải và phí quản lý, bảo trì hạ tầng:*

Theo Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 14/09/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Công văn số 230/TĐ-KTHT&ĐT ngày 06/06/2025 của Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Triệu Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn: Trạm xử lý nước thải có công suất: 3.000 m³/ngày đêm; Diện tích đất cụm công nghiệp cho thuê lại là 508.304,9m². Số ngày hoạt động trong năm giả định tính toán lấy theo mức tối đa là: 365 ngày đêm.

** Doanh thu hàng năm từ thu gom xử lý nước thải, thoát cụm công nghiệp:*

+ Năm kinh doanh thứ nhất (năm thuê đất thứ 2) = 30% x 3.000 m³/ngày đêm x 365 ngày đêm x 10.471,5 đồng/m³ x (1+3,98%) = 3.576.795.282 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ hai (năm thuê đất thứ 3) = 70% x 3.000 m³/ngày đêm x 365 ngày đêm x 10.471,5 đồng/m³ x (1+3,98%)² = 8.678.020.714 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ ba (năm thuê đất thứ 4) = 3.000 m³/ngày đêm x 365 ngày đêm x 10.471,5 đồng/m³ x (1+3,98%)³ = 12.890.579.912 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ 4 (năm thuê đất thứ 5) trở đi doanh thu tăng 3,98% so với năm trước.

** Doanh thu hàng năm từ phí dịch vụ quản lý và bảo trì hạ tầng cụm công nghiệp:*

+ Năm kinh doanh thứ nhất (năm thuê đất thứ 2) = 30% x 508.304,9 m² x 15.600 đồng/m²/năm x (1+3,98%) = 2.473.545.836 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ hai (năm thuê đất thứ 3) = 70% x 508.304,9 m² x 15.600 đồng/m²/năm x (1+3,98%)² = 6.001.316.907 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ ba (năm thuê đất thứ 4) = 508.304,9 m² x 15.600 đồng/m²/năm x (1+3,98%)³ = 8.914.527.600 đồng.

+ Từ năm kinh doanh thứ 4 (năm thuê đất thứ 5) trở đi doanh thu tăng 3,98% so với năm trước.

** Doanh thu từ phí thu gom xử lý nước thải và phí quản lý, bảo trì hạ tầng của dự án quy về hiện tại là 132.713.263.911 đồng*

9.1.3. Ước tính thu nhập từ kinh doanh cho thuê mặt bằng tại nhà điều hành.

a) Thông tin khu đất xây dựng nhà điều hành (TĐĐG):

Theo Giấy phép xây dựng số 5995/GPXD-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp phép xây dựng các công trình thuộc dự

án hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh) và Công văn số 380/VB-TĐL ngày 03/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Đại Lộc về việc làm rõ một số thông tin diện tích thuộc dự án Cụm công nghiệp Hợp Thắng tại xã Hợp Thắng và xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn (nay là xã Hợp Tiến và xã Tân Ninh), tỉnh Thanh Hóa, trên phần đất 3.600m² xây dựng nhà điều hành có một số hạng mục công trình:

+ Nhà điều hành: Diện tích xây dựng: 411,75m². Số tầng: 03 tầng.

+ Nhà bảo vệ: Diện tích xây dựng: 40,5 m². Số tầng: 01 tầng;

Theo hồ sơ bản vẽ thi công được , diện tích sử dụng của các công trình như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)
A	Nhà điều hành	411,75	409,5
I	Tầng 1		161,1
1	Phòng tiếp khách		49,5
2	Phòng hành chính		24,8
3	Phòng kế toán		24,8
4	Phòng sa bàn		36,0
5	Phòng điều khiển		23,0
6	Phòng kho		3,1
II	Tầng 2		186,9
1	Phòng giám đốc		15,5
2	Phòng phó giám đốc		15,5
3	Phòng ăn		15,5
4	Phòng bếp		15,5
5	Phòng họp		36,0
6	Phòng quy hoạch xây dựng		20,0
7	Phòng tài nguyên môi trường		22,5
8	Phòng tư vấn và DV cụm CN		22,5
9	Phòng tắm 1+2		11,8
10	Phòng kho		12,0
III	Tầng 3		61,4
1	Phòng thờ		10,12
2	Phòng giám sát kỹ thuật		20,24
3	Phòng nghỉ		15,54
4	Phòng nghỉ		15,54
B	Nhà bảo vệ	40,5	40,5

b) Thông tin về các thửa đất so sánh (TĐSS):

Khảo sát thu thập thông tin thị trường cho thuê sử dụng tài sản, lựa chọn các thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất (ngày 25/12/2024) của các TĐSS có đặc điểm tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (cùng là nằm trên địa bàn các xã, không phải thị trấn), có khoảng cách gần nhất với TĐĐG 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 trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước. Cụ thể như sau:

STT	Thửa đất Tiêu chí	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	THÔNG TIN CHO THUÊ TÀI SẢN	Thửa đất số 768,769 tờ bản đồ số 08; Phố Thiều, xã Dân Lý, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Thửa đất số 1082,1083 tờ bản đồ số 7; Thôn Diễn Trung, xã Hợp Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa	Thửa đất số 1081 tờ bản đồ số 7; Thôn Diễn Trung (nay là thôn Diễn Ngoại), xã Hợp Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa
1	Mục đích sử dụng tài sản	Cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại	Cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại	Cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại
2	Vị trí	Tiếp giáp đường QL47 là trục đường giao thông chính và là khu vực trung tâm của khu phố. Cách UBND huyện Triệu Sơn khoảng 5,4km; cách bệnh viện đa khoa Triệu Sơn khoảng 6km; cách khu đất định giá khoảng 11,5km	Tiếp giáp đường tỉnh 514 là trục đường giao thông chính của xã. Cách UBND huyện Triệu Sơn khoảng 5,5km; cách bệnh viện đa khoa Triệu Sơn khoảng 5,5km; cách khu đất định giá khoảng 5km	Tiếp giáp đường tỉnh 514 là trục đường giao thông chính của xã. Cách UBND huyện Triệu Sơn khoảng 5,5km; cách bệnh viện đa khoa Triệu Sơn khoảng 5,5km; cách khu đất định giá khoảng 5km
3	Giao thông	Tiếp giáp đường QL47 rộng khoảng 15m	Tiếp giáp đường tỉnh 514 rộng khoảng 10m	Tiếp giáp đường tỉnh 514 rộng khoảng 10m
4	Công trình, vị trí thuê	Nhà 03 tầng mái bằng xuống cấp. Đơn vị thuê phải cải tạo, sửa chữa	Nhà 01 tầng mái ngói xuống cấp. Đơn vị thuê phải cải tạo, sửa chữa	Nhà 01 tầng mái ngói xuống cấp. Đơn vị thuê phải cải tạo, sửa chữa
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Đường nhựa, hệ thống cấp thoát nước, vỉa hè được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, hệ thống cấp thoát nước, vỉa hè được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, hệ thống cấp thoát nước, vỉa hè chưa hoàn chỉnh
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tọa lạc tại trung tâm hành chính, văn hóa xã hội của huyện, dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh rất tốt	Tọa lạc tại trung tâm hành chính, văn hóa xã hội của huyện, dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh rất tốt	Tọa lạc tại trung tâm hành chính, văn hóa xã hội của huyện, dân cư đông đúc, điều kiện kinh doanh rất tốt
7	Thời điểm cho thuê tài sản	Từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/12/2031	Từ 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2030	Từ 21/01/2022 đến hết ngày 31/12/2030
8	Diện tích cho thuê	150,50	160,00	95,30
9	Giá thuê tại thời điểm 06/08/2024 (đồng/tháng). Chưa bao gồm thuế GTGT và các chi phí khác	22.000.000	16.500.000	10.000.000
10	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)	146.179	103.125	104.932

c) Giá cho thuê mặt bằng theo quy hoạch:

Trên cơ sở các thông tin thu thập điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt như vị trí, kết nối giao thông, quy mô đầu tư xây dựng, cảnh quan... của tài sản định giá và tài sản so sánh.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Kết quả ước tính giá cho thuê mặt bằng kinh doanh của dự án theo quy hoạch cụ thể như sau.

+ Giá cho thuê mặt bằng tầng 1 của thửa đất định giá là: **128.000 đồng/m²/tháng.**

+ Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 của thửa đất định giá là: **119.000 đồng/m²/tháng.**

d) Ước tính mức biến động của giá cho thuê mặt bằng:

Căn cứ Điểm d, khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

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

...

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

Đề xuất xác định mức biến động của giá thuê mặt bằng theo mức bình quân mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng (tính theo hàng năm) mà đơn vị tư vấn thu thập được trên địa bàn huyện Thiệu Hóa đang thực hiện cho thuê mặt bằng trong thời gian 24 tháng đến thời điểm định giá. Mức biến động được xác định theo tốc độ tăng giá hàng năm của giá thuê trên cơ sở giá thuê thể hiện trên hợp đồng trong thời gian thuê là: 3,4%/năm.

e) Thời điểm bắt đầu kinh doanh, thời gian và tỷ lệ bán hàng:

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Theo quy định tại điểm d2 khoản 3 Điều 4 Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định:

“*Tại địa bàn xã đồng bằng, thị trấn miền núi: Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 30%, 40%, 50% và ổn định là 60% cho các năm còn lại.*”

Thời điểm bắt đầu kinh doanh của dự án là từ năm thứ 4, sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng công trình nhà điều hành với thời gian là 03 năm.

f) Chi phí vận hành hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng:

- Tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định:

+ Đối với chi phí quản lý, vận hành của hoạt động kinh doanh cho thuê sản phẩm thương mại, văn phòng: bằng 10% doanh thu;

g) Tỷ lệ chiết khấu: Tỷ lệ chiết khấu là 8,66%.

h) Ước tính doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng:

Theo hồ sơ của dự án, diện tích kinh doanh của nhà điều hành cụ thể sau:

STT	Diện tích cho thuê mặt bằng	Số lượng (m ²)
1	Diện tích mặt bằng tầng 1 (tầng 1 + 02 nhà bảo vệ)	201,63
2	Diện tích mặt bằng tầng 2-3	248,38

Thông số tính toán kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
1	Doanh thu cho thuê mặt bằng	664.386.839	đồng/năm	= [(1.1)*(1.2)+ (1.3)*(1.4)]*(1.5)
1.1	Diện tích mặt bằng tầng 1	201,63	m ²	
1.2	Đơn giá cho thuê tầng 1	128.000	đồng/m ² /tháng	
1.3	Diện tích mặt bằng tầng 2	248,38	m ²	
1.4	Đơn giá cho thuê tầng 2	119.000	đồng/m ² /tháng	
1.5	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
1.6	Hệ số lấp đầy			
	Năm kinh doanh thứ nhất	30,0%		
	Năm kinh doanh thứ hai	40,0%		
	Năm kinh doanh thứ ba	50,0%		
	Năm kinh doanh thứ tư trở đi	60,0%		
2	Chi phí vận hành hàng năm (Chi phí quản lý, tiền lương, điện nước, sửa chữa bảo dưỡng..)	= 10%* Doanh thu hàng năm		
3	Tỷ suất chiết khấu	8,66%		
4	Mức biến động giá thuê hàng năm	3,4%		

Doanh thu kinh doanh cho thuê mặt bằng trong thời hạn sử dụng đất (50 năm) quy về hiện tại là: **5.031.259.017 đồng**.

9.1.4 Tổng doanh thu phát triển của dự án quy về hiện tại

STT	Nguồn doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu từ cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng	687.498.379.103
2	Doanh thu từ thu gom, xử lý nước thải	9.868.649.781
3	Doanh thu từ dịch vụ quản lý và bảo dưỡng hạ tầng	122.844.614.130
4	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng	5.031.259.017
	Tổng doanh thu dự án	825.242.902.031

9.2. Tổng chi phí phát triển của dự án:

a) Thời gian dự kiến đầu tư:

- Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP: *“Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án”*

- Theo nội dung tại Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 20/05/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa:

“2. Sửa đổi khoản 8, Điều 1, Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 26/8/2020 của UBND tỉnh như sau:

“- Từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023: Hoàn thành thủ tục chuyển đổi đất trồng lúa sang mục đích khác để thực hiện dự án; hoàn thành việc thẩm duyệt hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công các hạng mục công trình của dự án.

- Từ tháng 01/2024 đến tháng 12/2024: Hoàn thành hồ sơ và thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng; hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án, các hạng mục công trình.

- Từ tháng 12/2024 đến tháng 05/2026: Hoàn thành các hạng mục công trình và tiếp nhận các nhà đầu tư thứ cấp vào thực hiện thủ tục đầu tư các dự án sản xuất, kinh doanh trong cụm công nghiệp.”

Theo nội dung Quyết định trên, thời gian thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 1 năm 5 tháng với tiến độ xây dựng chưa được quy định cụ thể. Do đó, đề xuất tiến độ xây dựng được quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa đối với dự án là Khu công nghiệp, cụm công nghiệp với quy mô từ 50ha đến dưới 75ha là 03 năm (tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 35%; năm thứ hai: 35% và năm thứ ba: 30%).

b) Chi phí đầu tư xây dựng công trình:

Theo điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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

Theo điểm b Khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;”

Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình cụm công nghiệp Hợp Thắng đã được Công ty Cổ phần Tư vấn và Phát triển Hạ tầng Bảo Minh (tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập) thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình số 45/BM-BCTT ngày 10/6/2025. Do đó, căn cứ quy định về việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng nêu trên, đề xuất sử dụng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình đã được thẩm tra, cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	458.463.695.507
2	Chi phí thiết bị	22.931.068.094
3	Chi phí quản lý	6.224.434.293
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	8.399.240.198
5	Chi phí khác (bao gồm 30.809.264.871 đồng lãi vay)	34.783.571.666
6	Chi phí dự phòng = 3% * (CPXD+CPTB)	14.441.842.908
	Tổng cộng	545.243.852.666

+ Theo mục 1 Thông báo số 6831/TB-HĐTĐGD ngày 25/07/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa:

“1. Bãi bỏ Thông báo số 5388/TB-HĐTĐGD ngày 31/8/2021 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.”

Theo hồ sơ dự toán đã được thẩm tra độc lập (Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình số 45/BM-BCTT ngày 10/06/2025) kèm theo Văn bản số 960/VB-TĐL ngày 12/6/2025 và Công văn số 880/VB-TĐL ngày 08/08/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư Trường Đại, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá cho phần xây dựng của dự án là 11.461.592.388 đồng (chưa bao gồm thuế VAT).

+ Theo khoản 2 Điều 4 Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 11% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.”

Căn cứ quy định nêu trên về việc xác định chi phí lãi vay trong phương án xây dựng giá đất, đề xuất không tính chi phí lãi vay tại dự toán đã được thẩm tra khi xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

+ Ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình của dự án (không bao gồm chi phí lãi vay) là 511.454.337.275 đồng. Cụ thể như sau:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	458.463.695.507
2	Chi phí thiết bị	22.931.068.094
3	Chi phí quản lý	6.224.434.293
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	8.399.240.198
5	Chi phí khác	3.974.306.795
6	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá = 2,5% * (CPXD)	11.461.592.388
	Tổng cộng	511.454.337.275

c) Chi phí xây dựng dự án cụ thể như sau:

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình quy về hiện tại: **435.951.657.569 đồng.**

d) Chi phí kinh doanh; Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay)

Căn cứ Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

- Chi phí quảng cáo, bán hàng của dự án bằng 1% tổng doanh thu cho thuê lại đất và doanh thu từ hoạt động cho thuê mặt bằng quy về thời điểm hiện tại. Cụ thể:

$$G_{bh} = 1\% \times (687.498.379.103 \text{ đồng} + 5.031.259.017 \text{ đồng})$$

$$G_{bh} = 6.925.296.381 \text{ đồng}$$

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 11% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng dự án, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá. Cụ thể:

A là giá trị quyền sử dụng đất ở của khu đất định giá

$$LN = 11,0\% \times (G_{xd} + G_{bh} + A)$$

$$LN = 11,0\% \times (435.951.657.569 \text{ đồng} + 6.925.296.381 \text{ đồng} + A \text{ đồng})$$

$$LN = 48.716.464.935 \text{ đồng} + 0,11A$$

e) Chi phí phát triển của Dự án:

(CF) Chi phí phát triển của dự án chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất gồm: (G_{xd}) Chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất; (G_{bh}) Chi phí kinh doanh chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất và (LN) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

f) Tổng chi phí phát triển (CF):

$$CF = G_{xd} + LN + G_{bh}$$

$$CF = 435.951.657.569 \text{ đồng} + 6.925.296.381 \text{ đồng} + 48.716.464.935 \text{ đồng} + 0,11A.$$

$$CF = 491.593.418.885 + 0,11A$$

9.3. Kết quả xác định giá đất

Căn cứ Khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

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

$$A = 825.242.902.301 \text{ đồng} - (491.593.418.885 \text{ đồng} + 0,11A)$$

$$A = \mathbf{300.585.119.952 \text{ đồng.}}$$

Giá đất ở cụ thể là: **429.945 đồng/m².**

10. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

- Kinh phí bồi thường GPMB của dự án (căn cứ theo Văn bản số 1045/UBND-QLDA của UBND huyện Triệu Sơn về việc xác nhận kinh phí bồi thường GPMB được quyết toán; được khấu trừ vào tiền thuê đất dự án Cụm công nghiệp Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn): **85.162.510.552 đồng.**

- Giá trị khu đất của dự án trừ chi phí bồi thường GPMB: 300.585.119.952 đồng - 85.162.510.552 đồng = **215.422.609.400 đồng.**

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư phải đầu tư theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt đối với diện tích đất thực hiện dự án.

Trường hợp chủ đầu tư xin chuyển mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch thì tiền sử dụng đất, thuê đất chênh lệch nộp ngân sách Nhà nước được xác định tại thời điểm

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định. Ngoài ra, đối với chi phí đầu tư xây dựng tham khảo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng, trường hợp có yêu cầu, hướng dẫn của các Bộ, ngành Trung ương liên quan đến các yếu tố ước tính chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá đất cụ thể thì thực hiện theo quy định.

Theo khoản 5, Điều 35 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, quy định: “Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm về áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể đã được quy định tại Nghị định này; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó”.

(Gửi Kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; hồ sơ định giá đất cụ thể; Chứng thư định giá đất số 25080801/CT-ĐGD ngày 08/8/2025 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang gửi kèm theo).

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận

- Như trên;
- PCT TT UBND tỉnh Nguyễn Văn Thi, Chủ tịch HĐTĐ giá đất cụ thể tỉnh (để b/c);
- Các thành viên HĐTĐ giá đất cụ thể tỉnh (để thẩm định);
- PGĐ Sở Nguyễn Khánh Toàn;
- Trung tâm Dữ liệu TT NN&MT (để đăng tải);
- Lưu: VT, KHTC.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường