

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số 25/CT-ĐGD-ĐN ngày 02/6/2025

- Khách hàng : Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng.
- Thời điểm định giá đất : Ngày 25 tháng 12 năm 2025.
- Khu đất định giá đất : Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.
- Địa điểm định giá đất : Phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.
- Mục đích định giá đất : Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Số 25/CT-DGĐ-ĐN



- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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.
- Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 15/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 30/3/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;
- Căn cứ Công văn số 7023/SNNMT-KTĐ ngày 02/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất

thẩm định giá Việt Nam về Thu thập 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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

4.1.3. Các văn bản địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 27/03/2021 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 Đà Nẵng 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 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường 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 sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng

- Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất 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 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4.1.4. Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 15/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 30/3/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;

- Chức năng công trình trên đất: Trung tâm thương mại, Văn phòng, khách sạn cao cấp, căn hộ du lịch và các chức năng dịch vụ du lịch khác.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất (quy hoạch phân khu): Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thành phố và Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND thành phố, cụ thể:

- + Mật độ sử dụng đất: 40% - 80%.
- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng - 26 tầng.
- + Chiều cao xây dựng: 5m + 101m.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 12,8$ lần.
- + Tầng hầm công trình: ≤ 5 tầng.

5. Hình thức cho thuê đất: Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

6. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất.

5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất: phương pháp so sánh.

6. Kết quả xác định giá đất:

T T	Thửa đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất TMDV, thời hạn sử dụng 50 năm (Đồng/m ²)	Giá trị khu đất (Đồng)
1	Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng	3.326,6	73.782.000	245.443.201.200

Thẩm định viên

Nguyễn Thị Phương Thảo

Thẻ TĐV về giá số:
X15.1404, ngày 28/12/2015

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trần Lâm

Thẻ TĐV về giá số:
XIII.18.1998, ngày 27/12/2018

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 6 năm 2026

BAO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 02 tháng 6 năm 2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 25/12/2025.

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 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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.
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4.1.2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính 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 ban hành Chuẩn mực

thẩm định giá Việt Nam về Thu thập 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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

4.1.3. Các văn bản địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 27/03/2021 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 Đà Nẵng 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 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường 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 sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng

- Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất 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 07/2026/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4.1.4. Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 15/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 30/3/2026 Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;

- Công văn số 7023/SNNMT-KTĐ ngày 02/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất, Báo cáo thuyết minh đối với khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

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

- Các hồ sơ pháp lý và tài liệu, thông tin có liên quan tài sản định giá (bản photocopy) do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng;

+ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/12/2023;

- Các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch trên thị trường thành phố Đà Nẵng.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.

Theo Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng:

1. Vị trí khu đất:

Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

+ Phía Bắc giáp đường Bê tông 4m (kiệt 906);

+ Phía Tây giáp đường Bê tông và một phần khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Đông giáp đường Ngô Quyền;

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Diện tích khu đất: 3.326,6m².

3. Loại đất:

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

- Chức năng công trình trên đất: Trung tâm thương mại, Văn phòng, khách sạn cao cấp, căn hộ du lịch và các chức năng dịch vụ du lịch khác.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất (quy hoạch phân khu): Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thành phố và Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND thành phố, cụ thể:

+ Mật độ sử dụng đất: 40% - 80%.

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng - 26 tầng.

+ Chiều cao xây dựng: 5m + 101m.

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 12,8$ lần.

+ Tầng hầm công trình: ≤ 5 tầng.

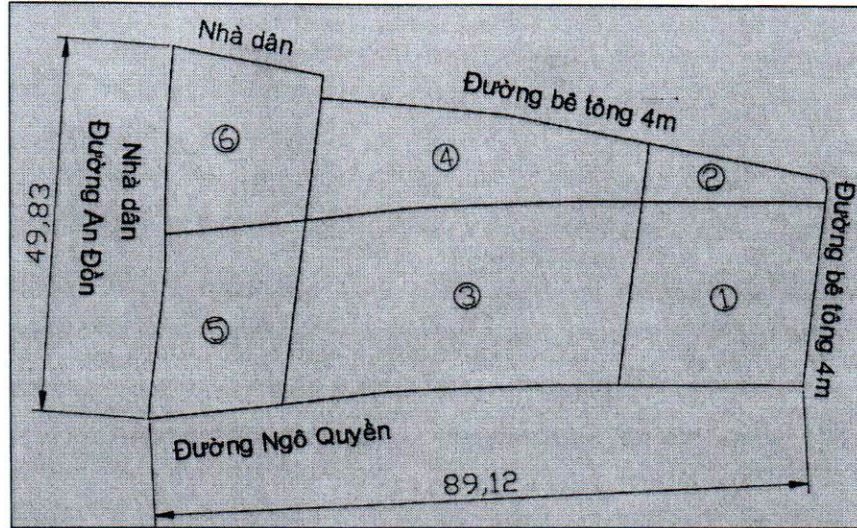
5. Hình thức cho thuê đất: Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

6. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất.

* Giá đất trong bảng giá đất: đường Ngô Quyền (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Nguyễn Trung Trực), giá đất TMDV vị trí 1 là 37.490.000 đồng/m².

Để xác định giá trị khu đất theo bảng giá đất, Tư vấn thực hiện phân vệt thửa đất cần

định giá như sau:



+ Theo quy định về hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất đối với đất tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“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”

+ Tuy nhiên, theo Mục c, Khoản 1, Điều 3, Quy định kèm theo 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 thì:

“... Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa 10%, cụ thể: chiều sâu thửa đất được xác định đối với các thửa đất từ 25m trở xuống ($\leq 25m$) thì nhân hệ số $k = 1,0$; các thửa đất có chiều sâu trên 25m đến 50m (từ $>25m$ đến $\leq 50m$), nhân hệ số $k = 0,80$; các thửa đất từ trên 50m đến 100m (từ $>50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,70$; các thửa đất từ trên 100m ($>100m$), nhân hệ số $k = 0,60$.”

Đây là quy định đối với đất phi nông nghiệp nói chung. Trong khi đó, thửa đất cần định

giá là đất thương mại dịch vụ. Vì vậy, Tư vấn đề xuất điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu thửa đất (hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất) theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng đối với đất thương mại dịch vụ.

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

"5. Hệ số đối với 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 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, góc đường bo cong 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."

Căn cứ quy định cách xác định giá đất theo đặc điểm từng khu vực của thửa đất, để ước tính giá trị phần đất thương mại dịch vụ, Tư vấn chia thửa đất cần định giá thành 6 khu vực có ký hiệu từ 1 - 6 như sau:

Căn cứ các quy định nêu trên, Tư vấn xác định giá đất của lô đất cần định giá như sau:

Khu vực	Mô tả	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu của thửa đất	Giá đất (Đồng/m ²)	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (Đồng)
1	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, bên hông và sau lưng có kiệt 4m, trong vệt 25m tính từ đường Ngô Quyền và kiệt bên hông	620	= 1,05 x 1,05 = 1,1025	1	37.490.000	25.626.289.500
2	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, sau lưng có kiệt 4m, ngoài vệt 25m tính từ đường Ngô Quyền và kiệt bên hông	136	1,05	0,9	37.490.000	4.818.214.800

Khu vực	Mô tả	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu của thửa đất	Giá đất (Đồng/m ²)	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (Đồng)
3	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, mặt sau là kiệt 4m, trong vệt 25m	1126	1,05	1,0	37.490.000	44.324.427.000
4	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, mặt sau là kiệt 4m, sau vệt 25m	546,6	1,05	0,9	37.490.000	19.364.972.130
5	Phần diện tích đất 1 mặt tiền đường Ngô Quyền, trong vệt 25m	453,5	1,0	1,0	37.490.000	17.001.715.000
6	Phần diện tích đất 1 mặt tiền đường Ngô Quyền, sau vệt 25m	444,5	1,0	0,9	37.490.000	14.997.874.500
Tổng cộng		3.326,6				126.133.492.930
Giá đất thương mại dịch vụ bình quân, thời hạn sử dụng đất 70 năm (Đồng/m²)					126.133.492.930 / 3.326,6 = 37.916.639	

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu 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: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;
- 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;
- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;
- 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;
- Thời hạn sử dụng đất. Đối với 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;
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

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

- Thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá;
- Thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá, bao gồm:
 - + Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;
 - + Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.
- 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 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.

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

- 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, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất;
- Thông tin liên quan đến tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất: giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê 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, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy;
- Thông tin liên quan đến tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất:
 - + Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất, bao gồm: chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác,
 - + Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành,... theo mặt bằng chung tại địa phương;
 - + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh;
- Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản).

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

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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.
- Thực hiện yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng ; trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện:
 - + Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá;
 - + Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng

thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước), thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất;

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

+ Tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có nhiều thông tin giao dịch thành công. Tư vấn thu thập được một số thông tin chuyển nhượng các thửa đất tọa lạc tại khu vực gần tài sản cần định giá tọa lạc và tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như vị trí tọa lạc, diện tích, vị trí thuận lợi (số mặt tiền tiếp giáp và phân vệt chiều sâu), ... để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- 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

Căn cứ quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”; Trên cơ sở pháp lý để định giá đất, cơ sở định giá đất, mục đích định giá đất, đặc điểm của các thửa đất, khu đất cần định giá (theo hồ sơ và tài liệu pháp lý do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp) và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được từ các nguồn, ... Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng **Phương pháp so sánh** để xác 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.”

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 theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

Thửa đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất TMDV, thời hạn sử dụng 50 năm (Đồng/m ²)	Giá trị khu đất (Đồng)
Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, P. An Hải, Tp. Đà Nẵng	3.326,6	73.782.000	245.443.201.200

* Những lưu ý về kết quả định giá:

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 01 bản gốc và 01 bản chính./.

CHUYÊN VIÊN THỰC HIỆN THẨM ĐỊNH VIÊN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Dương Quang Cường

Nguyễn Thị Phương Thảo

Thẻ TĐV về giá số:

X15.1404, ngày 28/12/2015.



Nguyễn Trần Lâm

Thẻ TĐV về giá số:

XIII.18.1998, ngày 27/12/2018.



**PHỤ LỤC: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT
THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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.

Tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để tính toán.

1. Khảo sát, thu thập thông tin thị trường (thửa đất so sánh) tại thời điểm định giá:

Đơn vị Tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh. Các thông tin áp dụng là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (ngày 25/12/2025) trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; cơ quan thuế; 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...

Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì thông tin đầu vào để định giá đất như sau:

"3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;"

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa/không có thông tin về 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 điểm a, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai. Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng bất động sản thu thập được từ cơ quan thuế, Tư vấn đã lựa chọn các thông tin chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (ngày 25/12/2025) trở về trước; có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất và thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất. Sau đó, tiếp tục thu thập thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý liên quan, ... tại Văn phòng đăng ký đất đai. Đồng thời, Tư vấn cũng áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để thực hiện khảo sát, thu thập thông tin giao dịch, chào bán bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá đất.

- Kết quả điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá chuyển nhượng để áp dụng phương pháp định giá đất:

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về thời điểm chuyển nhượng, vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các

yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá,...), đơn vị Tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132, Địa chỉ: Khu tái định cư Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 12,3km. Thời điểm chuyển nhượng: 01/10/2024.

+ Thông tin 2: Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 239, địa chỉ: Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 5,7km. Thời điểm chuyển nhượng: 15/12/2025.

+ Thông tin 3: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 124, số 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 3km. Thời điểm chuyển nhượng: 18/8/2025.

+ Thông tin 4: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 34, phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 13,0km. Thời điểm chuyển nhượng: 29/02/2025.

+ Thông tin 5: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 11, thôn Túy Loan Đông 2, xã Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 17,8km. Thời điểm chuyển nhượng: 15/5/2025.

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

a) 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 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;

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

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

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá) có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, đơn vị Tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau

+ Thông tin 1: Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132, Địa chỉ: Khu tái định cư Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 12,3km. Thời điểm chuyển nhượng: 01/10/2024.

+ Thông tin 2: Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 239, địa chỉ: Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 5,7km. Thời điểm chuyển nhượng: 15/12/2025.

nhượng: 15/12/2025.

+ Thông tin 3: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 124, số 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 3km. Thời điểm chuyển nhượng: 18/8/2025.

Các tài sản so sánh khác biệt về vị trí tọa lạc, quy mô, kích thước, hình dáng thửa đất, ... nên không đủ điều kiện để xác định giá mặt bằng chung trước khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt.

Trên cơ sở thông tin đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất cần định giá. Cụ thể như sau:

1.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường (thửa đất so sánh):

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132, Địa chỉ: Khu tái định cư Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 310, tờ bản đồ số 239, địa chỉ: Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.	Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 124, địa chỉ: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	2/12/2060	05/09/2058	15/10/2058
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp 02 mặt tiền trước sau đường Trường Sa (Đoạn còn lại) và Nguyễn Phạm Tuân	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa (Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương)	Tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh (Đoạn từ Pasteur đến Trần Quốc Toản)
4	Thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá	Ngày 01/10/2024	Ngày 15/12/2025	Ngày 18/8/2025
	Thời hạn sử dụng còn lại tính từ thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	36 năm 2 tháng	32 năm 9 tháng	33 năm 2 tháng
	Số tháng sử dụng còn lại tính từ thời điểm chuyển nhượng /trúng đấu giá	434	393	398

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 15m	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 15m	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 10,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	997,7	1.034,4	131,6
	- Mặt tiền (m)	25	20,06	4,7
	- Chiều sâu (m)	39,93	52,85	27,09
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (xem chi tiết bên dưới)			
	- Mật độ xây dựng tối đa	80%	80%	80%
	- Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)	3,2	13	6,4
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (Đồng)	41.803.630.000	113.284.000.000	11.000.000.000

1.2. Xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các thửa đất so sánh:

1.2.1. Thửa đất so sánh 1:

- Theo Bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo Quyết định số 5076/QĐ-UBND ngày 26/7/2006 về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Đông Hải (do Sở NN và MT thành phố Đà Nẵng cung cấp) thì: Số tầng cao của Khu đất Dịch vụ, du lịch có diện tích 14.716m² là 1 - 4 tầng.

- Theo Bảng 3, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng quy định mật độ xây dựng tối đa đối với lô đất có diện tích ≤ 3.000m² là 80%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa ước tính là: $(997,7 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tầng} \times 80\%) / 997,7 \text{ m}^2 = 3,2 \text{ lần}$

Tư vấn đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa của TĐSS1 (áp dụng để điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa) là 3,2 lần. *m*

1.2.2. Thửa đất so sánh 2:

Theo Quyết định số 6411/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng tại Khu phức hợp Đô thị Thương mại Dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc (do Sở NN và MT thành phố Đà Nẵng cung cấp):

“Đối với các lô đất ở kết hợp thương mại dịch vụ - du lịch có kích thước chiều ngang lô đất từ 20m trở lên (Tổng số lô: 26 lô) được ký hiệu từ A1 đến A13; A37; từ B1 đến B9 và từ C1 đến C3:

- Tầng cao xây dựng từ 2 đến 20 tầng; tổng chiều cao tối đa 70m;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 ;...

- Theo Bảng 3, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng quy định mật độ xây dựng tối đa đối với lô đất có diện tích $\leq 3.000m^2$ là 80%.

1.2.3. Thửa đất so sánh 3:

- Theo Công văn số 3915/UBND-QLĐT ngày 25/11/2024 của UBND quận Hải Châu:

“Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố. Tại thời điểm tháng 3/2023 (thời điểm giao dịch thành công), chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa 11 lần” (1)

- Theo Công văn số 9430/SXD-QHKT & PTĐT của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng V/v liên quan đến hệ số sử dụng đất:

“Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm năm 2023: Qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ, chưa có quy hoạch chi tiết. Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố. Tại thời điểm tháng 10/2023, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất áp dụng chung cho các trường hợp lô đất có đặc điểm tương tự như lô 57 Phan Châu Trinh được quy định: tối đa 11 lần. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa của một số đất cụ thể còn phụ thuộc vào các chỉ tiêu khác như số chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, Sở Xây dựng cung cấp thêm như sau:

+ Theo QCVN 01:2021/BXD quy định mật độ xây dựng 80%;

+ Về khoảng lùi: Theo QCVN 01:2021/BXD quy định phần công trình từ 28 trở lên lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Phan Châu Trinh.

+ Về chiều cao công trình, tại Công văn số 751/VP-ĐTĐT ngày 10/3/2020, UBND thành phố thống nhất đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 799/SXD CPXD ngày 07/02/2020 “để tránh những trường hợp xây dựng nhà siêu mỏng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị, cho phép áp dụng quy định, ... chiều cao tối đa không vượt quá 05 lần chiều rộng tại vị trí hẹp nhất của công trình”

TĐSS3 có chiều rộng tại vị trí hẹp nhất là 4,7m, do đó chiều cao tối đa được phép xây dựng là $4,7m \times 5 \text{ lần} = 23,5m$

Theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế:

“1. Phạm vi áp dụng

Tiêu chuẩn này áp dụng để thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà và công trình công cộng bao gồm các công trình y tế, thể thao, văn hóa, giáo dục, trụ sở cơ quan hành chính các cấp, các công trình dịch vụ công cộng khác.

...

6.1. Chiều cao tầng

6.1.1. Chiều cao thông thủy các phòng trong nhà và công trình công cộng không nhỏ hơn 3,0 m.

6.1.2. Đối với các công trình có các không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường, các không gian công cộng khác), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6m.

6.1.3. Chiều cao thông thủy của tầng hầm, tầng kỹ thuật và tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

Trường hợp tầng hầm được sử dụng làm không gian dịch vụ, thương mại thì chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 3,0m.”

Tư vấn ước tính số tầng cao xây dựng của TSSS3 là: $23,5\text{m} : 3,0 \text{ m/tầng} = 7,8 \text{ tầng}$; làm tròn 8 tầng.

Hệ số sử dụng đất tối đa ước tính là: $(131,6 \text{ m}^2 \times 8 \text{ tầng} \times 80\%) / 131,6 \text{ m}^2 = 6,4 \text{ lần}$ (2)

Từ (1) và (2), Tư vấn đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa của TĐSS3 (áp dụng để điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa) là 6,4 lần.

2. Xác định giá của thửa đất so sánh; Xác định giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh; Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

2.1. 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:

2.1.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (đã thu thập theo quy định) 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:

+ 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;

+ 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;

+ 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.

- Đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khu đất cần định giá, tư vấn áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê các chứng cứ thị trường để ước tính và đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

2.1.2. Điều chỉnh sự khác biệt giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh.

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Các tài sản so sánh tọa lạc tại vị trí/khu vực có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí/khu vực tài sản định giá tọa lạc. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về điều kiện khu vực và vị trí tọa lạc của các tài sản so sánh về cùng khu vực và vị trí của tài sản định giá tọa lạc dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất của vị trí thửa đất TSDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá;

Giá đất của vị trí thửa đất TĐCDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất quy định tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND ngày

26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

Yếu tố so sánh	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
Vị trí - đường tiếp giáp chính	Tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Nguyễn Trung Trực)	Tiếp giáp mặt tiền đường Trường Sa (Đoạn còn lại)	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa (Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương)	Tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh (Đoạn từ Pasteur đến Trần Quốc Toản)
Giá đất TMDV theo Quyết định 45/2025	37.490.000	40.070.000	88.460.000	84.540.000
Tỷ lệ	100%	106,9%	236,0%	225,5%
Tỷ lệ điều chỉnh		-6,4%	-57,6%	-55,7%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt đường tiếp giáp (hệ số đối với thửa đất đặc biệt):

Căn cứ quy định về Hệ số đối với thửa đất đặc biệt, tại Khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, Tư vấn xác định hệ số đối với thửa đất đặc biệt của các khu đất, thửa đất như sau:

“ ...

5. Hệ số đối với 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;

“ ...

- 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, góc đường bo cong 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.

“ ... ”

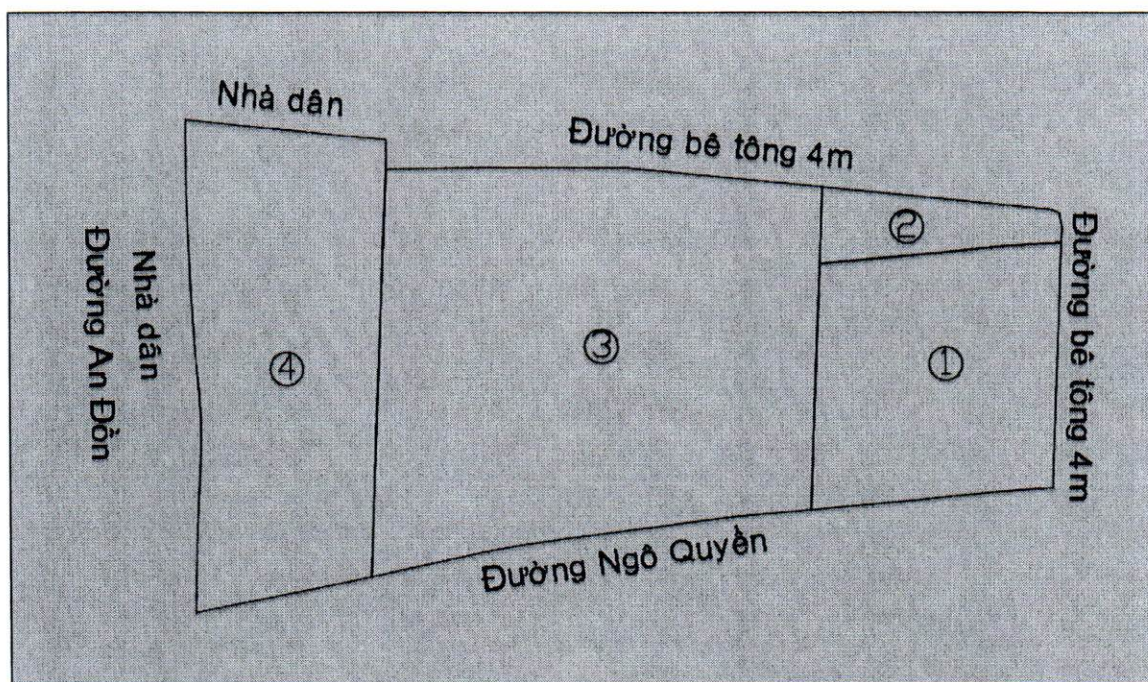
- Đối với thửa đất cần định giá:

+ Giá đất TMDV, vị trí 1 đường Ngô Quyền (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Nguyễn Trung Trực) theo Quyết định 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 37.490.000 đồng/m².

Giá trị đất không tính đến hệ số đối với thửa đất đặc biệt, hệ số chiều sâu và hệ số che khuất là: $3.326,6\text{m}^2 \times 37.490.000 \text{ đồng/m}^2 = 124.714.234.000 \text{ đồng}$.

+ Xác định giá trị đất theo bảng giá đất, có tính đến hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

Tư vấn thực hiện phân vật thửa đất như sau: 



Vị trí	Mô tả	Diện tích (m ²)	Giá đất TMDV (Đồng/m ²)	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	Giá trị đất (Đồng)
1	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, bên hông và sau lưng có kiệt 4m, trong vệt 25m tính từ đường Ngô Quyền và kiệt bên hông	620	37.490.000	1,1025	25.626.289.500
2	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, bên hông và sau lưng có kiệt 4m, ngoài vệt 25m tính từ đường Ngô Quyền và kiệt bên hông	136	37.490.000	1,05	5.353.572.000
3	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền, mặt sau là kiệt 4m	1672,6	37.490.000	1,05	65.841.062.700
4	Phần diện tích đất mặt tiền đường Ngô Quyền	898	37.490.000	1,0	33.666.020.000
Tổng		3.326,6			130.486.944.200

+ Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp của thửa đất cần định giá là: $130.486.944.200 / 124.714.234.000 = 1,046$.

- Đối với thửa đất so sánh 1: Khu đất có vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền trước sau đường Trường Sa (Đoạn còn lại) và Nguyễn Phạm Tuân. Hệ số đối với thửa đất đặc biệt của thửa đất là 1,05.

- Đối với thửa đất so sánh 2 và thửa đất so sánh 3: Số mặt đường tiếp giáp là 1. Do đó, hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp của thửa đất so sánh 2 và 3 là 1,0.

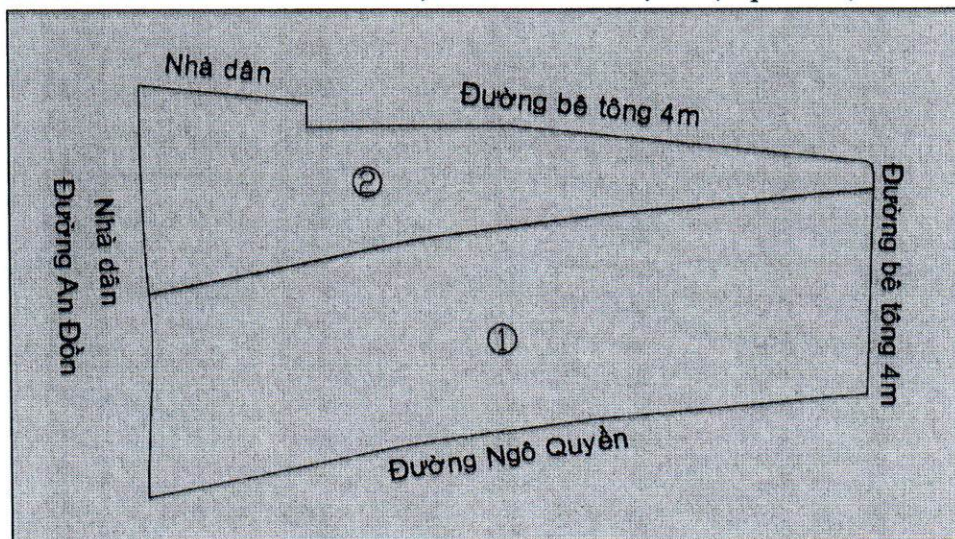
*** Điều chỉnh chi tiết:**

Yếu tố so sánh	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
Số mặt đường tiếp giáp	Phía Đông giáp đường Ngô Quyền - Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Nguyễn Trung Trực; Phía Tây giáp đường Bê tông 4m và một phần khu dân cư hiện trạng; Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Bắc giáp đường Bê tông 4m (kiệt 906)	Tiếp giáp 02 mặt tiền trước sau đường Trường Sa (Đoạn còn lại) và Nguyễn Phạm Tuấn	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa (Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương)	Tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh (Đoạn từ Pasteur đến Trần Quốc Toản)
Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,046	1,05	1,0	1,0
Tỷ lệ	100%	$= (1,05/1,046) \times 100\% = 100,35\%$	$= (1,0/1,046) \times 100\% = 95,58\%$	$= (1,0/1,046) \times 100\% = 95,58\%$
Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100,35\%) / 100,35\% = -0,35\%$	$= (100\% - 95,58\%) / 95,58\% = 4,63\%$	$= (100\% - 95,58\%) / 95,58\% = 4,63\%$

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu thửa đất (hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất):

Tương tự lập luận về việc xác định giá trị khu đất theo bảng giá đất tại Mục 5, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Tư vấn căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng để điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu thửa đất (hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất) theo hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất, cụ thể như sau:

- Đối với thửa đất cần định giá:
 - + Giá trị đất không tính đến hệ số đối với thửa đất đặc biệt, hệ số khu vực theo chiều sâu đã được xác định tại Mục b) ở trên là 124.714.234.000 đồng.
 - + Xác định giá trị đất theo bảng giá đất, có tính đến hệ số khu vực theo chiều sâu: Thửa đất có chiều sâu lớn nhất là 49,83m. Tư vấn thực hiện phân vệt như sau:



Khu vực	Mô tả	Diện tích (m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất của thửa đất	Giá đất TMDV (Đồng/m ²)	Giá trị đất (Đồng)
1	Phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25m	2.199,7	1,0	37.490.000	82.466.753.000
2	Phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m	1.126,9	0,9	37.490.000	38.022.732.900
Tổng		3.326,6			120.489.485.900

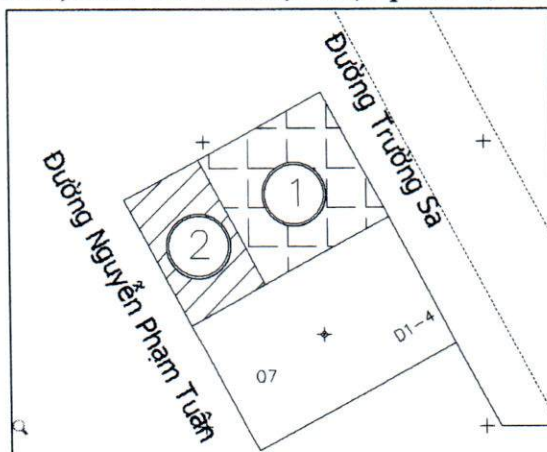
+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo theo hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất: $120.489.485.900 \text{ đồng} / 124.714.234.000 \text{ đồng} = 0,966$.

- Đối với thửa đất so sánh 1:

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Trường Sa - đoạn còn lại), không tính đến hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu:

$$25.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 997,70 \text{ m}^2 = 25.142.040.000 \text{ đồng}$$

+ Xác định giá trị đất theo bảng giá đất, có tính đến hệ số khu vực theo chiều sâu:
Thửa đất có chiều sâu 39,93m. Tư vấn thực hiện phân vật như sau:



Khu vực	Mô tả	Diện tích (m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất của thửa đất	Giá đất TMDV (Đồng/m ²)	Giá trị đất (Đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp 2 mặt tiền trước sau đường Trường Sa và đường Nguyễn Phạm Tuấn	625	1,0	25.200.000	15.750.000.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến ≤ 50m tiếp giáp mặt tiền đường Trường Sa	372,7	0,9	25.200.000	8.452.836.000
Tổng		997,7			24.202.836.000

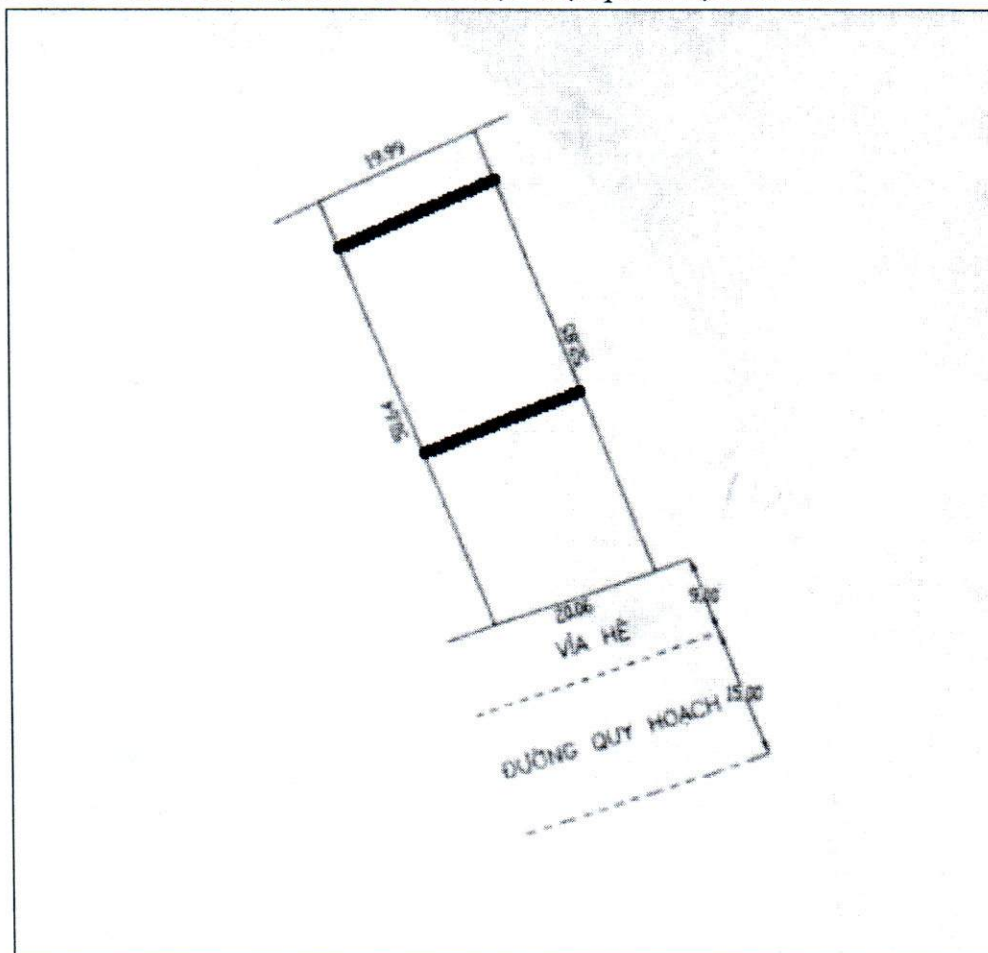
+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo đặc điểm của thửa đất (theo hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu): 24.202.836.000 đồng / 25.142.040.000 đồng = 0,963.

- Đối với thửa đất so sánh 2:

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Hoàng Sa - Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương), không tính đến hệ số khu vực theo chiều sâu:

$88.460.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.034,40 \text{ m}^2 = 91.503.024.000 \text{ đồng}.$

+ Xác định giá trị đất theo bảng giá đất, có tính đến hệ số khu vực theo chiều sâu:
Thửa đất có chiều sâu 52,85m. Tư vấn thực hiện phân vệt như sau:



Khu vực	Mô tả	Diện tích (m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất của thửa đất	Giá đất TMDV (Đồng/m ²)	Giá trị đất (Đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa	501,5	1,0	88.460.000	44.362.690.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến ≤ 50m tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa	501,5	0,9	88.460.000	39.926.421.000
3	Khu vực 3: từ 50m đến ≤ 100m tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa	31,4	0,75	88.460.000	2.083.233.000
	Tổng	1.034,4			86.372.344.000

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo theo hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất: $86.372.344.000 \text{ đồng} / 91.503.024.000 \text{ đồng} = 0,944$

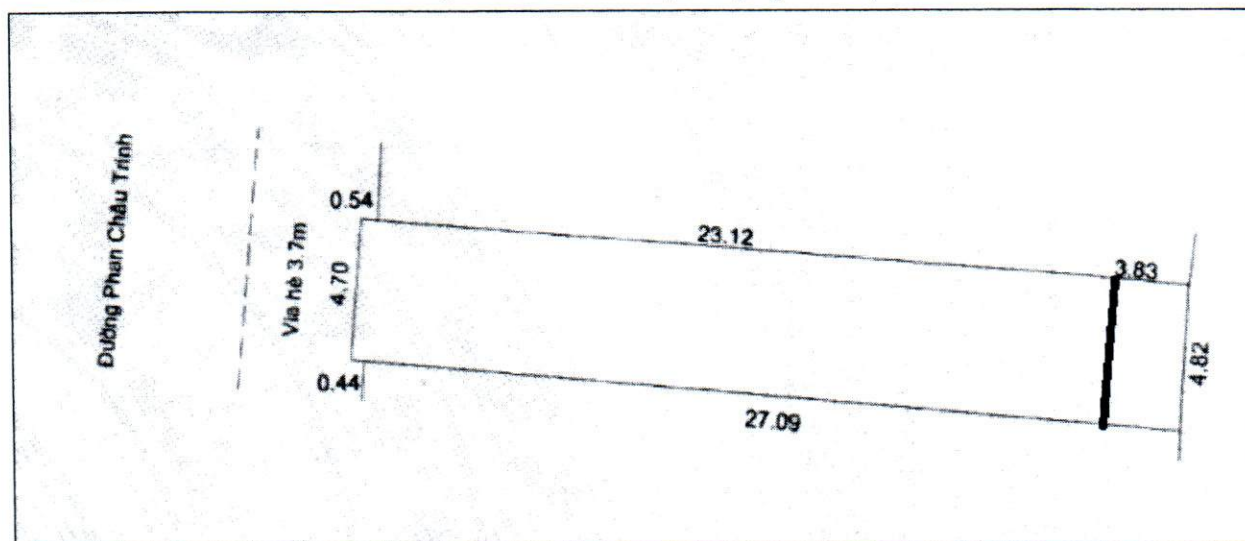
- Đối với thửa đất so sánh 3:

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Phan Châu Trinh), không tính đến hệ số chiều sâu:

$$84.540.000 \text{ đồng/m}^2 \times 131,60 \text{ m}^2 = 11.125.464.000 \text{ đồng}$$

+ Xác định giá trị đất theo bảng giá đất, có tính đến hệ số khu vực theo chiều sâu:

Thửa đất có chiều sâu là 27,09m. Tư vấn thực hiện phân vệt như sau:



Khu vực	Mô tả	Diện tích (m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất	Giá đất TMDV (Đồng/m ²)	Giá trị đất (Đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh	119,5	1,0	84.540.000	10.102.530.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến ≤ 50m tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh	12,1	0,9	84.540.000	920.640.600
Tổng		131,6			11.023.170.600

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo theo hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất: $11.023.170.600 \text{ đồng} / 11.125.464.000 \text{ đồng} = 0,991$

* Điều chỉnh chi tiết:

Yếu tố so sánh	TĐCDG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
Hệ số khu vực theo chiều sâu	0,966	0,963	0,944	0,991
Tỷ lệ	100%	$= (0,963/0,966) \times 100\% = 99,64\%$	$= (0,944/0,966) \times 100\% = 97,7\%$	$= (0,991/0,966) \times 100\% = 102,55\%$
Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 99,64\%) / 99,64\% = 0,36\%$	$= (100\% - 97,7\%) / 97,7\% = 2,35\%$	$= (100\% - 102,55\%) / 102,55\% = -2,49\%$

d. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chỉ tiêu quy hoạch:

d1) Điều chỉnh theo yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa:

- Hệ số sử dụng đất tối đa của TSCĐG là 12,8 lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa của TĐSS2 là 3,2 lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa là 13,0 lần.
- Hệ số sử dụng đất tối đa của TĐSS3 là 6,4 lần.

*** Điều chỉnh chi tiết yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa:**

- Theo 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:

“+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất ≥ 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%)$: 1 lần.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSCĐG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.”

Do đó, Tư vấn đề xuất nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất là 3%.

***Điều chỉnh chi tiết:**

Nội dung	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)	12,8	3,2	13,0	6,4
Chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)		$= 3,2 - 12,8 = -9,6$	$= 13,0 - 12,8 = 0,2$	$= 6,4 - 12,8 = -6,4$
Tỷ lệ	100%	$100\% + (-9,6 \times 3,0\%) = 71,2\%$	$100\% + (0,2 \times 3,0\%) = 100,6\%$	$100\% + (-6,4 \times 3,0\%) = 80,8\%$
Tỷ lệ điều chỉnh		$(100\% - 71,2\%) / 71,2\% = 40,45\%$	$(100\% - 100,6\%) / 100,6\% = -0,6\%$	$(100\% - 80,8\%) / 80,8\% = 23,76\%$

d2) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chỉ giới xây dựng:

- Theo khoản 6, điều 3 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014:

“6. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.”

- Theo điểm 1.4.20 của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021:

“1.4.20. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng thuận: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).”

Do đó, Tư vấn đề xuất đã điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng tối đa thì không điều chỉnh yếu tố chỉ giới xây dựng. ✓

d3) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về giới hạn về chiều cao công trình xây dựng:

- Theo điểm 1.4.21 của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021:

“1.4.21. Hệ số sử dụng đất

Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.”

Trong đó, Tổng diện tích sàn của công trình = Diện tích xây dựng x Số tầng xây dựng

Như vậy, hệ số sử dụng đất tối đa tỷ lệ thuận với chiều cao xây dựng công trình. Với cùng một mật độ xây dựng, các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất càng cao tương ứng chiều cao xây dựng công trình càng cao và ngược lại.

Do đó, Tư vấn đề xuất đã điều chỉnh hệ số sử dụng đất tối đa thì không điều chỉnh yếu tố giới hạn về chiều cao công trình xây dựng.

d4) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về giới hạn số tầng hầm được xây dựng:

Theo Mục 2.9.4, Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng thì số chỗ để xe được quy định như sau:

“...2.9.4 Công trình giao thông khác trong đô thị

- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa;

- Bãi đỗ xe chở hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

- Các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m;

- Bãi đỗ ô-tô buýt tại các điểm đầu và cuối tuyến, cần xác định quy mô theo nhu cầu cụ thể;

- Đê-pô tàu điện bố trí tại các điểm đầu, cuối và điểm kết nối tuyến, có thể bố trí kết hợp đê-pô tàu điện với cơ sở sửa chữa;

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng;

- Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác...

... Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con; 25,0m²; xe máy 3,0m², xe đạp: 0,9m²; ô-tô buýt: 40m², ô-tô tải: 30m². Số chỗ đỗ xe ô-tô con tối thiểu của công trình tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật cho từng loại công trình, trường hợp chưa có quy định thì tuân thủ theo Bảng 2.19.”

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trưng bày, trung tâm thương mại	100 m ² sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
CHÚ THÍCH: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên.	

Như vậy, các công trình thương mại dịch vụ phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng nên đều phải xây dựng tầng hầm (nếu cần) để đảm bảo đủ số lượng chỗ để xe, do đó Tư vấn không điều chỉnh yếu tố giới hạn về số tầng hầm được xây dựng.

đ. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô thửa đất:

Qua khảo sát thị trường, tùy thuộc vào từng vị trí/khu vực tài sản tọa lạc, các lô đất có diện tích hợp lý và kích thước tối ưu thỏa mãn nhu cầu cụ thể của đại đa số người mua thì giá đất tốt nhất. Đối với khu vực trung tâm thành phố, đặc biệt những tuyến đường có giá trị kinh tế cao, tập trung các dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, quy mô diện tích hợp lý vừa đáp ứng yêu cầu xây dựng, giá trị đầu tư không quá lớn, khả năng thanh khoản tốt. Các khu đất có diện tích lớn sẽ khó giao dịch hơn do giá trị lớn, khó thanh khoản nên thường có giá đất bình quân thấp hơn các khu đất có diện tích nhỏ hơn.

Lấy yếu tố quy mô ảnh hưởng đến giá đất của TĐCĐG làm chuẩn (100%) thì giá đất của TĐSS1 có diện tích 997,7m² và TĐSS2 có diện tích 1.034,4m² là 110%; giá đất của TĐSS3 có diện tích 131,6m² là 120%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS2 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 120\%)/120\% = -16,67\%$

e. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về độ rộng mặt tiền thửa đất:

Qua khảo sát thị trường, các lô đất có độ rộng mặt tiền lớn phù hợp trong xây dựng, được nhiều người lựa chọn nên có giá cao hơn các lô đất mặt tiền nhỏ hơn.

Lấy yếu tố quy mô ảnh hưởng đến giá đất của TĐCĐG có độ rộng mặt tiền 89,12m làm chuẩn (100%) thì giá đất của TĐSS1 có mặt tiền rộng 25m và TĐSS2 có mặt tiền rộng 20,06m là 95%; giá đất của TĐSS3 có mặt tiền rộng 4,7m là 90%

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS2 là: $(100\% - 95\%)/95\% = 5,26\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS3 là: $(100\% - 90\%)/90\% = 11,11\%$

g. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường:

Khu vực thửa đất tiếp giáp với biển, sông sẽ được ưa chuộng hơn và có giá đất bình quân cao hơn khu vực khác.

TĐCĐG và TĐSS3 không tiếp giáp biển, TĐSS1 và TĐSS2 gần biển Đông, không khí trong lành, mát mẻ nên có môi trường thuận lợi hơn.

Lấy yếu tố khu vực có môi trường kém thuận lợi của TĐCĐG, tọa lạc trong khu dân cư, không khí tương đối ô nhiễm làm chuẩn (100%) thì giá đất của TĐSS1 và TĐSS2, vị trí gần biển, môi trường thuận lợi hơn là 105%; giá đất của TĐSS3, tọa lạc trong khu dân cư, không khí tương đối ô nhiễm là 100%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TĐSS1 và TĐSS2 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$ 



2.2. Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh; xác định giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh; xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
1	Diện tích (m ²)	3.326,6	997,7	1.034,4	131,6
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (Đồng)		41.803.630.000	113.284.000.000	11.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (Đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (Đồng)		41.803.630.000	113.284.000.000	11.000.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (Đồng/m ²)		41.900.000	109.516.628	83.586.626
	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá quy về thời hạn 50 năm (Đồng/m ²)		57.926.267	167.200.959	126.009.989
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí - đường tiếp giáp chính	Tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Quyền (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Nguyễn Trung Trực)	Tiếp giáp mặt tiền đường Trường Sa (Đoạn còn lại)	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoàng Sa (Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương)	Tiếp giáp mặt tiền đường Phan Châu Trinh (Đoạn từ Pasteur đến Trần Quốc Toản)
	Tỷ lệ	100%	106,9%	236,0%	225,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,4%	-57,6%	-55,7%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-3.729.717	-96.339.960	-70.129.761
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 16,5m x 2	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 15m	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 15m	Đường bê tông nhựa, có chiều rộng 10,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường phố, mặt bên hông và mặt sau là kiệt rộng 4m	Tiếp giáp 02 mặt tiền trước sau	Tiếp giáp 01 mặt tiền	Tiếp giáp 01 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100,35%	95,58%	95,58%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,35%	4,63%	4,63%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-204.811	7.739.315	5.832.687
6.3	Diện tích (m ²)	3.326,6	997,70	1.034,4	131,6
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-5.266.024	-15.200.087	-21.001.665
6.4	Mặt tiền (m)	89,12	25	20,06	4,70
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	11,11%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		3.048.751	8.800.050	14.001.110
6.5	Chiều sâu và che khuất (m)	49,83	39,93	52,85	27,09
	Tỷ lệ	100%	99,64%	97,7%	102,55%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,36%	2,35%	-2,49%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		209.435	3.931.595	-3.138.901
6.6	Hình thể	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	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
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
6.7.1	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)	12,8	3,2	13,0	6,4
	Tỷ lệ	100%	71,2%	100,6%	80,8%
	Tỷ lệ điều chỉnh		40,45%	-0,60%	23,76%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		23.430.850	-997.222	29.942.968

TT	Yếu tố so sánh	TĐCĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
6.7.2	Mật độ xây dựng tối đa	80%	80%	80%	80%
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.8	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%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường	Trong khu dân cư, không khí tương đối ô nhiễm	Gần biển, không trí trong lành, mát mẻ	Gần biển, không trí trong lành, mát mẻ	Trong khu dân cư, không khí tương đối ô nhiễm
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.758.394	-7.961.950	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (Đồng/m ²)		72.656.357	67.172.699	81.516.428
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	73.782.000			
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,55%	9,84%	-9,49%

* **Kết luận:** Giá đất TMDV, thời hạn sử dụng 50 năm của Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng là: **73.782.000 đồng/m²** (làm tròn). 

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Hòa Hải (nay là phường Ngũ Hành Sơn)**Tên người được điều tra:** Trần Thanh Quang

- Địa chỉ: Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. HCM;
 thời điểm chuyển nhượng: 01/10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 41.803,63 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 41.803,63 triệu đồng/thửa hoặc 41.900.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 132; thửa đất số: 3; diện tích: 997,7m²
- Địa chỉ thửa đất: Khu tái định cư Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng).
- Kích thước mặt tiền: 25m; kích thước chiều sâu thửa đất: 39,93m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất TMDV.
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: Khoảng 4,2km;	+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 3,7km;
+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 1,1km;	+ Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 1,7km;
+ Cơ sở y tế: Khoảng 2,8km;	+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 230m.
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 15m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Trường Sa - Đoạn còn lại;
- Điều kiện về cấp thoát nước: Hoàn chỉnh;
- Điều kiện về cấp điện: Hoàn chỉnh;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh;
- 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:
- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 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:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

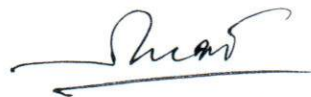
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích: m²; 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:

Ngày 15 tháng 5 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Dương Quang Cường

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Bà Trần Thị Loan Phương, Sinh năm:
1977, CMND số: 023427871, địa chỉ thường trú: Số 9
Chinh Thắng, Phường 08, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
theo hồ sơ số 208022.CN.144./
Số thửa đất thay đổi lại là 3, số mới của tờ bản đồ là 132
cập nhật bản đồ địa chính

KT GIÁM ĐỐC
02-8-2018
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Kim Hiền

05-3-2018
GIAM ĐỐC

Thay đổi thời hạn sử dụng đất từ lâu dài thành thời hạn sử
dụng đất 50 năm (đến ngày 02-12-2060); theo hồ sơ
001692.GH.001./

Tăng Hà Vinh

Chuyển nhượng cho ông Tổng Đức Hưng, Sinh năm: 1958,
CMND số: 030887533 và bà Hoàng Thị Thu Mai, Sinh
1953, CMND số: 030660171, cùng địa chỉ thường trú: Đường
Chinh, Đảng Giang, Ngõ Quyển, Hải Phòng; theo hồ sơ số
000000.CN.001./

Chuyển nhượng cho ông Trần Thanh Quang, Sinh năm: 1974,
CMND số: 022740959, địa chỉ thường trú: Phường 28,
Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số
001692.CN.004

03/4/2019
GIAM ĐỐC

Văn Tiến Dũng

Chuyển mục đích sử dụng từ Đất cơ sở sản xuất, kinh
doanh thành Đất thương mại, dịch vụ theo Công văn số
2424/VPĐKDD-ĐKGCN ngày 27/8/2024 của Ủy ban
phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số
001692.CM.008./

24/8/2024
Tăng Hà Vinh

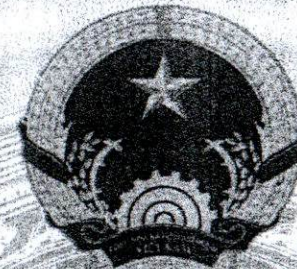
Nguyễn Tuấn Hiền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2029010001692

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hà Nội
GPKD số: 0103018798
Cấp ngày 31 tháng 7 năm 2007
Địa chỉ: 36 Ngõ Xá, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

BA 645795

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 06, tờ bản đồ số: D1.4
 b) Địa chỉ: Khu TĐC Đồng Hải, P. Hoà Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
 c) Diện tích: 997,7 m², bằng chữ: (Chín trăm chín mươi bảy phẩy bảy mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: riêng 997,7 m², chung Không
 e) Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
 g) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

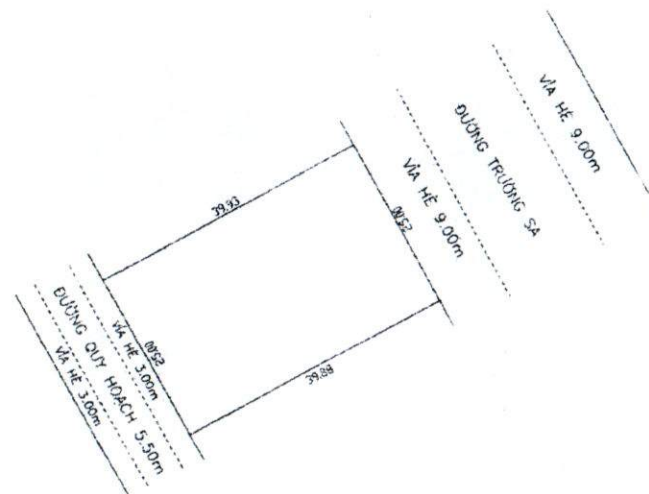
5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

6. Ghi chú: Không

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TỶ LỆ 1:800



Đà Nẵng, ngày 02 tháng 12 năm 2010
 TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG

KT. CHỦ TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH



Văn Hữu Chiến

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Đặng Song Quỳnh , Sinh năm: 1983, CMND số: 201737550 và bà Ngô Thị Lan Hương , Sinh năm: 1983, CMND số: 194209709, cùng địa chỉ thường trú: Phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 001692.CN.001/16	Ngày 01/6/2016 KT. GIÁM ĐỐC GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn A

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 02/2024/VIETTEL-TRAN THANH QUANG

Các bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên cá nhân : (Ông) **TRẦN THANH QUANG**

Năm sinh : 1974

Căn cước công dân số: 079074021015 cấp ngày 10/11/2022 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chứng minh nhân dân số: 022740959

Nơi đăng ký cư trú : 1/15 Lô B9 cư xá 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ : Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

(Sau đây gọi là "**Bên chuyển nhượng**")

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

Mã số doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số: 0100109106, đăng ký lần thứ 18 ngày 11 tháng 01 năm 2022 tại Sở kế hoạch & Đầu tư Hà Nội.

Địa chỉ: Lô D26 KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.6255 6789

Fax:

Số tài khoản: 0511100046002 tại ngân hàng TMCP Quân đội

Người đại diện: Ông **HÀ QUANG HUY**, chứng minh quân đội số: 14011642

Chức vụ: Giám đốc Công ty Quản lý tài sản Viettel

(Theo giấy ủy quyền số 4815/GUQ-CNVTQĐ ngày 8/5/2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội)

(Sau đây gọi là "**Bên nhận chuyển nhượng**")

Các Bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**"), cụ thể như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh của Hợp đồng có yêu cầu hoặc dụng ý khác, tất cả các thuật ngữ và cụm từ trong Hợp đồng này được hiểu và diễn giải như sau:



1.1. “**Bên chuyển nhượng**” là Ông: Trần Thanh Quang với các chi tiết được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.

1.2. “**Bên nhận chuyển nhượng**” là Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội với các chi tiết tại phần đầu Hợp đồng này.

1.3. “**Bên**” hoặc “**Một Bên**” có nghĩa là Bên chuyển nhượng hoặc Bên nhận chuyển nhượng.

1.4. “**Các Bên**” có nghĩa là cả Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng.

1.5. “**Lô Đất**” là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 132 tại Khu TĐC Đông Hải, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với thông tin và đặc điểm cụ thể nêu tại Điều 2 của Hợp đồng.

1.6. “**Giấy chứng nhận**” là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định đối với lô đất.

1.7. “**Giá chuyển nhượng**” là khoản tiền Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất và được quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

1.8. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất.

1.9. “**Ngày Làm Việc**” là bất kỳ ngày nào không phải thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày lễ tại Việt Nam.

1.10. “**Các loại thuế, phí khác**” là các loại thuế, phí được ban hành bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang hoặc sẽ có hiệu lực thi hành sau ngày ký kết Hợp đồng này.

1.11. “**Cơ quan chức năng**” có nghĩa là bất kỳ cơ quan của trung ương hoặc địa phương thực hiện chức năng quản lý nhà nước mà cần tham khảo, xin ý kiến, xin phê duyệt, ra quyết định, cấp phép hay chấp thuận dưới bất kỳ hình thức nào đối với bất kỳ việc gì hoặc nội dung nào được đề cập và/hoặc liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này.

ĐIỀU 2. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng từ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất với chi tiết như sau:

- Địa chỉ: Khu TĐC Đông Hải, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Diện tích: 997,7 m² (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi bảy phẩy bảy mét vuông)

- Thửa đất số: 03 (số thửa đất cũ là: 6)

- Tờ bản đồ số: 132 (số tờ bản đồ cũ là: D1.4)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 997,7 m²;

+ Sử dụng chung: 0 m²;

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

- Thời hạn sử dụng: 50 năm (đến ngày 02/12/2060)

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
(Sau đây gọi là "**Lô Đất**")

2.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645795, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 01692 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/12/2010, đã cập nhật sang tên cho ông Trần Thanh Quang tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận ngày 03/4/2019.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO LÔ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

3.1. Vào ngày và ngay sau khi Bên chuyển nhượng nhận được tiền thanh toán lần thứ nhất của Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điểm (i) Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên chuyển nhượng bàn giao "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" như đã nêu tại khoản 2.2 điều 2 của hợp đồng này và toàn bộ các tài liệu liên quan đến quyền sử dụng Lô Đất (nếu có) cho Bên nhận chuyển nhượng.

3.2. Bên chuyển nhượng sẽ thực hiện việc bàn giao Lô Đất trên thực địa cho Bên nhận chuyển nhượng trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng thanh toán lần thứ nhất Giá chuyển nhượng theo quy định tại Điểm (i) Khoản 5.2 Điều 5 Hợp Đồng này.

3.3. Diện tích, kích thước và vị trí mốc giới của Lô Đất mà Bên chuyển nhượng bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng trên thực địa sẽ được lập thành Biên bản bàn giao có xác nhận của Các Bên. Biên bản bàn giao này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

3.4. Bên chuyển nhượng ủy quyền cho Bên nhận chuyển nhượng hoặc người do Bên nhận chuyển nhượng chỉ định thực hiện các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng chịu toàn bộ thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác để cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, ngoại trừ lệ phí trước bạ.

3.5. Việc tháo dỡ và di dời các công trình, tài sản của Bên chuyển nhượng trên Lô Đất (nếu có) thuộc trách nhiệm của Bên chuyển nhượng và sẽ được thực hiện trong vòng 07 (bảy) Ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất. Trường hợp, Bên chuyển nhượng không tháo dỡ và di dời các công trình, tài sản, Bên nhận chuyển nhượng được toàn quyền định đoạt, xử lý với các công trình, tài sản trên Lô Đất kể từ ngày liền sau ngày hết hạn tháo dỡ, di dời nêu tại Điều này.

ĐIỀU 4. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

4.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô Đất là: **41.803.630.000** đồng
(Bằng chữ: Bốn mươi một tỷ, tám trăm linh ba triệu, sáu trăm ba mươi nghìn đồng)
("Giá chuyển nhượng").

100104
P.00A
GNGH
THOI
ANDU
HAY.T

INH
ION
CH
SỐ 1
★

4.2. Trên cơ sở các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng thống nhất Giá chuyển nhượng được tính trên cơ sở đơn giá chuyển nhượng là **41.900.000 VNĐ** nhân với diện tích Lô Đất là **997,7 m²**. Giá chuyển nhượng sẽ điều chỉnh nếu diện tích Lô Đất ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho Bên nhận chuyển nhượng bị thay đổi so với diện tích ghi nhận tại Khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này.

4.3. Giá chuyển nhượng chưa bao gồm lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng đã bao gồm tiền sử dụng đất, tiền gia hạn sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng (nếu có), thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính đến ngày cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác có liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô Đất (bao gồm nhưng không giới hạn lệ phí công chứng; thuế thu nhập cá nhân, phí, lệ phí cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng) và các khoản Nhà nước truy thu khác liên quan đến Lô Đất (nếu có).

Ngoại trừ Giá chuyển nhượng và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, Bên nhận chuyển nhượng sẽ không phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng bất kỳ chi phí nào khác.

ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, THỜI HẠN THANH TOÁN

5.1. Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam.

5.2. Phương thức thanh toán: Bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên chuyển nhượng, cụ thể như sau:

(i) Lần thứ nhất: Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực và Bên chuyển nhượng cung cấp Giấy đề nghị chuyển tiền, Bên nhận chuyển nhượng sẽ chuyển một phần của Giá chuyển nhượng, tương ứng với số tiền **39.700.000.000 VNĐ** (tương ứng ~95% của Giá chuyển nhượng).

(ii) Lần thứ hai: Phần còn lại của Giá chuyển nhượng, tương ứng với số tiền **2.103.630.000 VNĐ** (tương ứng ~5% của Giá chuyển nhượng) được thanh toán trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận đối với Lô Đất (ghi nhận TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI là người sử dụng đất) và Bên nhận chuyển nhượng nhận được Giấy đề nghị chuyển tiền của Bên chuyển nhượng.

5.3 Toàn bộ tiền thanh toán Giá chuyển nhượng được chuyển khoản vào tài khoản của Bên chuyển nhượng có thông tin cụ thể dưới đây:

Tài khoản thụ hưởng của Bên chuyển nhượng:

- Chủ tài khoản: Trần Thanh Quang

- Số tài khoản: 7686868

- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Vân (BIDV Hải Vân).





ĐIỀU 6. VIỆC NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

6.1. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm nộp phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế, phí khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

6.2. Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Theo Hợp đồng, Bên chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ sau:

7.1. Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo đúng Giá chuyển nhượng đã nêu trong Hợp Đồng này.

7.2. Bàn giao Lô Đất, không có bất kỳ sự chiếm hữu, sử dụng hoặc tranh chấp của bên thứ ba nào và toàn bộ các tài liệu về Lô Đất; thực hiện và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất, xin cấp Giấy chứng nhận Lô Đất cho Bên nhận chuyển nhượng.

7.3. Chịu toàn bộ chi phí để cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, ngoại trừ lệ phí trước bạ.

7.4. Chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 4 trên đây; trường hợp Bên chuyển nhượng không thực hiện thanh toán theo yêu cầu của cơ quan chức năng, Bên chuyển nhượng ủy quyền cho Bên nhận chuyển nhượng thanh toán thay và sẽ được trừ vào lần thanh toán Giá chuyển nhượng gần nhất.

7.5. Phối hợp với Bên nhận chuyển nhượng để giải quyết tất cả các vấn đề vướng mắc khó khăn gặp phải trong quá trình thực hiện Hợp đồng;

7.6. Ủy quyền cho người do Bên nhận chuyển nhượng chỉ định để thực hiện các thủ tục pháp lý để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

7.7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Theo Hợp đồng, Bên nhận chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ sau:

8.1. Yêu cầu Bên chuyển nhượng phối hợp để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, bàn giao Lô Đất và toàn bộ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng Lô Đất.

8.2. Được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với Lô Đất theo quy định pháp luật đất đai kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

8.3. Thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho Bên chuyển nhượng theo đúng Giá chuyển nhượng đã nêu trong Hợp Đồng này.

8.4. Chịu trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất.

8.5. Phối hợp với Bên chuyển nhượng để giải quyết tất cả các vấn đề vướng mắc khó khăn gặp phải trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

8.6. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và Luật pháp Việt Nam.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1. Trường hợp một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng không đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng, Bên vi phạm phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% Giá chuyển nhượng và bồi thường cho Bên còn lại toàn bộ thiệt hại phát sinh.

9.2. Trường hợp Bên chuyển nhượng không thực hiện trách nhiệm, thủ tục quy định tại Hợp đồng này đúng thời hạn, Bên chuyển nhượng phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% Giá chuyển nhượng và bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ thiệt hại phát sinh.

9.3. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 5 Hợp đồng này đúng thời hạn, Bên nhận chuyển nhượng phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% (tám phần trăm) trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian thanh toán chậm.

9.4. Nghĩa vụ thanh toán của Bên vi phạm tại Điều này sẽ được Bên vi phạm thực hiện ngay trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc khi Bên còn lại gửi thông báo yêu cầu thanh toán tiền phạt và bồi thường cho bên vi phạm.

ĐIỀU 10. CÁC TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM

10.1. Bên chuyển nhượng tuyên bố và bảo đảm với Bên nhận chuyển nhượng rằng:

(i). Bên chuyển nhượng có đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để ký Hợp đồng và có đủ khả năng thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ như đã cam kết trong Hợp Đồng.

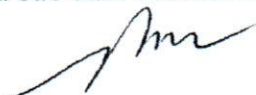
(ii). Quyền sử dụng đất đối với Lô Đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không có tranh chấp, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

(iii). Tính đến thời điểm ký kết Hợp đồng, việc Bên chuyển nhượng ký kết Hợp đồng cũng như thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp đồng sẽ không dẫn đến bất cứ vấn đề nào sau đây khiến cho Bên chuyển nhượng không thể chuyển nhượng Lô Đất hoặc có thể hạn chế hoặc ảnh hưởng bất lợi tới quyền sử dụng Lô Đất sau khi ký Hợp đồng, cụ thể:

a. Bên chuyển nhượng không vi phạm bất kỳ quy định pháp luật hiện hành nào hay phán quyết, quyết định, chỉ thị nào của toà án hoặc cơ quan nhà nước, cơ quan quản lý hay cơ quan có thẩm quyền khác áp dụng đối với Bên chuyển nhượng; hoặc

b. Bên chuyển nhượng không có vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào với bên thứ ba đối với Lô Đất.

10.2. Bên nhận chuyển nhượng tuyên bố và bảo đảm với Bên chuyển nhượng rằng:


- (i). Bên nhận chuyển nhượng là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (ii). Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Lô Đất chuyển nhượng;
- (iii). Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Lô Đất, Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này.
- (iv). Số tiền Bên nhận chuyển nhượng trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với các bên;

10.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa.

10.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật mà việc tuyên bố vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành này không ảnh hưởng đến các điều khoản chính của hợp đồng thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với các bên. Các bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của các bên.

10.5. Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

10.6. Mỗi bên, nay tuyên bố và bảo đảm với Bên kia rằng, mọi tuyên bố và bảo đảm của mình sẽ có hiệu lực chừng nào Hợp đồng vẫn còn hiệu lực, và xác nhận rằng Bên kia đã ký kết Hợp đồng dựa trên những tuyên bố và bảo đảm của mình. Nếu bất cứ tuyên bố và bảo đảm trên đây của một Bên mà không chính xác trong bất cứ phương diện nào vào ngày ký Hợp đồng, thì Bên đó được coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng.

ĐIỀU 11. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các bên nhất trí thỏa thuận các sự kiện được coi là bất khả kháng bao gồm, nhưng không giới hạn bởi các trường hợp sau đây:

- (i). Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (ii). Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;



11.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

11.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản theo hình thức quy định tại Điều 12 cho bên còn lại biết trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

11.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

ĐIỀU 12. THÔNG BÁO

12.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

(i). Đối với Bên chuyển nhượng:

- Ông Trần Thanh Quang

- Email: Thanhquangtran2002@yahoo.com

- Địa chỉ: Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại : 0907.300.000

(ii). Đối với Bên nhận chuyển nhượng:

- Công ty Quản lý tài sản Viettel

- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà The Light, Tố Hữu, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Điện thoại : 024.6255 6789

12.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua email, giao trực tiếp.

12.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

(i). Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

(ii). Vào ngày 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

12.4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh. Trong trường hợp không tự thỏa thuận được, một trong Các bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 14. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng chứng nhận.

14.2. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các bên và phải được công chứng theo quy định của pháp luật.

14.3. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả các bên và phía được công chứng chứng nhận theo quy định của pháp luật.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG


Trần Thanh Quang



Trở trái và Trở phải

Ông Quang

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG



TU. TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC

CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL

Thượng tá Hà Quang Huy



Trở phải

Ông Huy



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 01 tháng 10 năm 2024 (ngày mốt tháng mười năm hai nghìn không trăm hai mươi tư).

Tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: 18B Phan Đình Phùng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Tôi Nguyễn Thị Bích Vân, 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 được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng

Tên cá nhân : (Ông) **TRẦN THANH QUANG**

Năm sinh : 1974

Căn cước công dân số: 079074021015

Chứng minh nhân dân số: 022740959

Nơi cư trú : 1/15 Lô B9 cư xá 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Bên nhận chuyển nhượng

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

Mã số doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số: 0100109106.

Địa chỉ: Lô D26 KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện: Ông **HÀ QUANG HUY**, chứng minh quân đội số: 14011642

Chức vụ: Giám đốc Công ty Quản lý tài sản Viettel.

(Theo giấy ủy quyền số 4815/GUQ-CNVTQĐ ngày 8/5/2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội).

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng 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, đã ký vào từng trang của hợp đồng và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi. Riêng ông Hà Quang Huy là người đại diện theo ủy quyền của Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội đã ký

ANH
HÔNG
G CHỨ
SỐ 1

và điểm chỉ vào Hợp đồng này vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 27/9/2024 tại địa chỉ Tòa nhà The Light, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo yêu cầu công chứng ngoài trụ sở vì lý do sức khỏe, đã được công chứng viên chấp thuận; 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 06 (sáu) bản chính, mỗi bản chính gồm 11 tờ 11 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 05 (năm) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng.

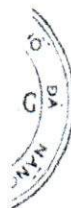
Số công chứng **2 6 8 4** quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Nguyễn Thị Bích Vân



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 527/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 7 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch
chi tiết Khu tái định cư Đông Hải

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về
Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10/3/2006 của UBND thành
phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa
bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 1308/QĐ-UB ngày 24/02/2005 của Chủ tịch UBND
thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết
Khu tái định cư Đông Hải;

Theo nội dung Thông báo số 247/TB-VP ngày 29/8/2005 của Văn phòng
UBND thành phố về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Hoàng Tuấn Anh tại
cuộc họp nghe báo cáo rà soát quy hoạch tổng thể trên địa bàn quận Ngũ Hành Sơn
và Công văn số 2541/VP-QLĐT ngày 27/6/2006 của Văn phòng UBND thành
phố về việc điều chỉnh quy hoạch Khu tái định cư Đông Hải và Khu tái định cư Tân
Trà;

Xét nội dung Tờ trình số 940/TTr-BQL ngày 26/6/2006 của Ban Quản lý dự
án Sơn Trà - Điện Ngọc về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy
hoạch chi tiết Khu tái định cư Đông Hải;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 282/TTr-SXD
ngày 19 tháng 7 năm 2006,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết Khu tái
định cư Đông Hải, kèm theo bản vẽ Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/1000 ký hiệu K.T.01/01
do Viện Quy hoạch xây dựng lập với những nội dung chính sau:

I. Vị trí và ranh giới quy hoạch điều chỉnh

Khu đất điều chỉnh quy hoạch Khu tái định cư Đông Hải thuộc phường Hoà
Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp dự án xây dựng nhà ở xã hội Non Nước

- Phía Nam giáp Khu tái định cư Hoà Hải

- Phía Đông giáp đường ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc
- Phía Tây giáp sông Cỏ Cò

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Quy hoạch sử dụng đất	Quy hoạch đã phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	159.619	19,89	41.595	5,69
2	Đất ở	272.385	33,94	399.452	54,61
	- Đất ở chia lô	140.585	17,51	233.041	31,86
	- Đất ở nhà vườn	33.709	4,20	23.553	3,22
	- Đất ở chính trang	63.452	7,90	142.858	19,53
	- Đất ở chung cư	34.639	4,31	0	0,00
3	Đất cây xanh	83.679	10,42	52.995	7,25
4	Đất du lịch, dịch vụ	25.677	3,20	14.716	2,01
5	Nghĩa trang Hoà Hải	0	0,00	11.678	1,60
6	Đất giao thông	261.134	32,55	211.038	28,84
Tổng cộng:		802.494	100,00	731.474	100,00

III. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Giao thông:

- Mặt cắt 1-1 : 25,5m (10m - 10,5m - 5m)
- Mặt cắt 1*-1* : 25m (5m - 15m - 5m)
- Mặt cắt 2-2 : 20,5m (5m - 10,5m - 5m)
- Mặt cắt 3-3 : 18,5m (4m - 10,5m - 4m)
- Mặt cắt 4-4 : 15,5m (4m - 7,5m - 4m)
- Mặt cắt 4*-4* : 16,5m (4,5m - 7,5m - 4,5m)
- Mặt cắt 5-5 : 11,5m (3m - 5,5m - 3m)

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

Hệ thống san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện: chủ đầu tư phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, trình Sở Xây dựng thẩm định sau khi Tổng mặt bằng quy hoạch được phê duyệt. Sở Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện quy hoạch khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật nêu trên theo quy định.

Điều 2.

- Ban Quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc có trách nhiệm lập thủ tục các bước xây dựng cơ bản theo đúng quy định, đồng thời phối hợp với đơn vị khảo sát có tư cách pháp nhân thực hiện việc khảo sát, thiết kế và lập hồ sơ dự án được duyệt.

- Giao UBND quận Ngũ Hành Sơn chủ trì phối hợp với chủ đầu tư và các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng ban hành các quy định về quản lý quy hoạch xây dựng đồ án điều chỉnh quy hoạch Khu tái định cư Đông Hải.

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

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1308/QĐ-UB ngày 24/02/2005 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND quận Ngũ Hành Sơn, Chủ tịch UBND phường Hoà Hải, Trưởng Ban Quản lý dự án Sơn Trà - Điện Ngọc, Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu VT, P.QL Đô thị.



CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh

11.0

25

5

40 LQ X 7M = 280.0

B_{2.6} 88
13.077
1~4

5

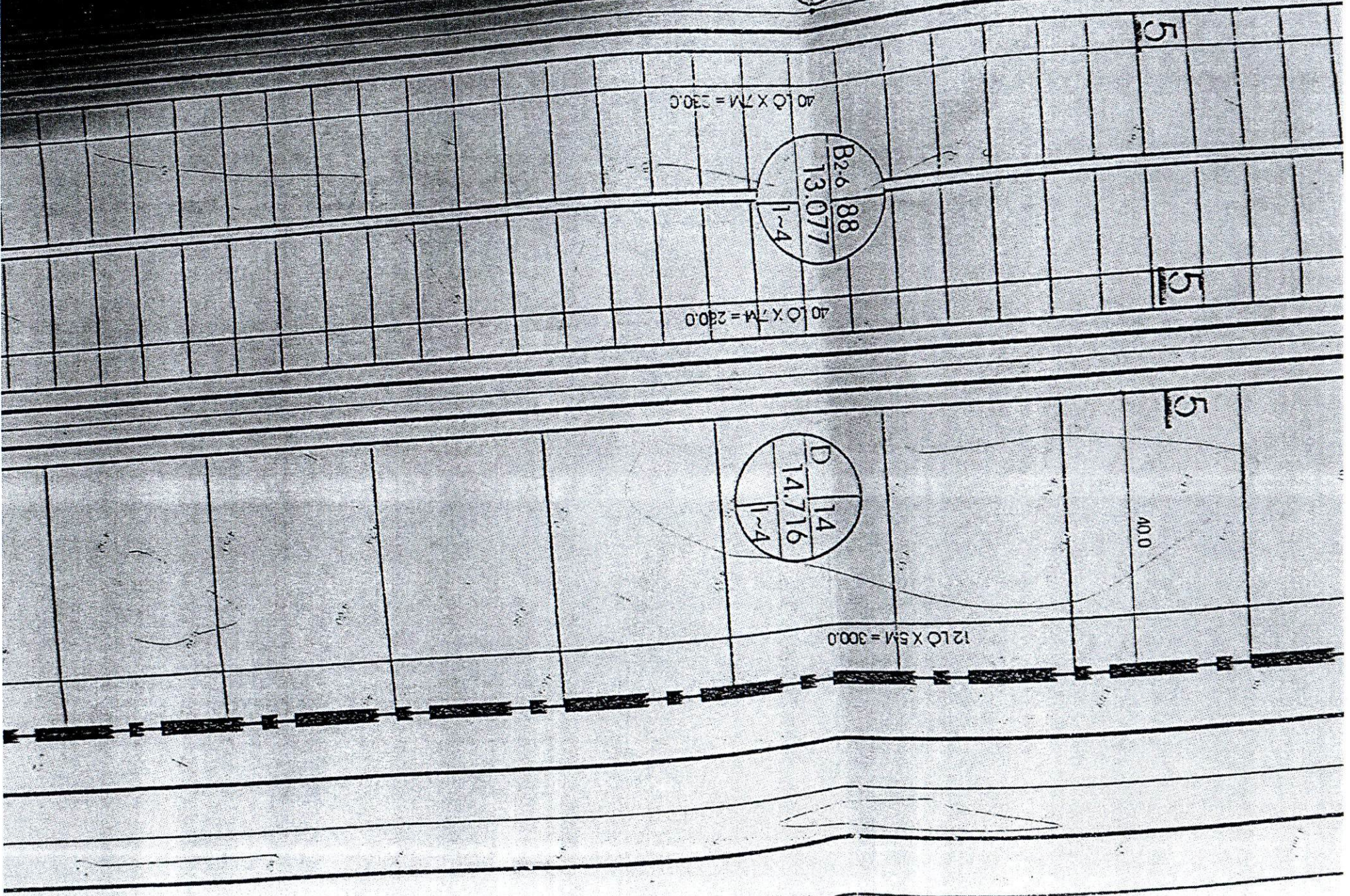
40 LQ X 7M = 280.0

5

40.0

D 14
14.716
1~4

12 LQ X 5.1M = 300.0



**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Sơn Trà**Tên người được điều tra:** Trương Thị Mỹ Hạnh

- Địa chỉ: 11 Bàu Cát 9, khu phố 11, phường Tân Bình, Tp. HCM; thời điểm chuyển nhượng: 15/12/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 113.284 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Các thông tin về thửa đất:- Tờ bản đồ số: 239; thửa đất số: 310; diện tích: 1034,4m²

- Địa chỉ thửa đất: Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng..

- Kích thước mặt tiền: 20,06m; kích thước chiều sâu thửa đất: 52,85m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất TMDV.

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: Khoảng 1,6km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 1,2km;

+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 200m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 1,5km;

+ Cơ sở y tế: Khoảng 7km;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 150m.

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 15m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Hoàng Sa - Đoạn từ Nguyễn Phan Vinh đến Lê Văn Lương;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Hoàn chỉnh;

- Điều kiện về cấp điện: Hoàn chỉnh;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh;

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:..... 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:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

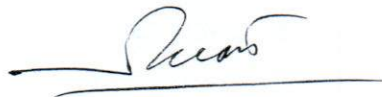
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích: m²; 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:

Ngày 15 tháng 5 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Dương Quang Cường

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 22, tờ bản đồ số: 757

b) Địa chỉ:

Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến
Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

c) Diện tích: 1034,4 m², bằng chữ: (Một ngàn không trăm ba mươi bốn phẩy bốn mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng 1034,4 m², chung Không

e) Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ - du lịch

f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

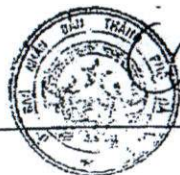
5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

6. Ghi chú: Không

Đà Nẵng, ngày 9 tháng 12 năm 2010
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



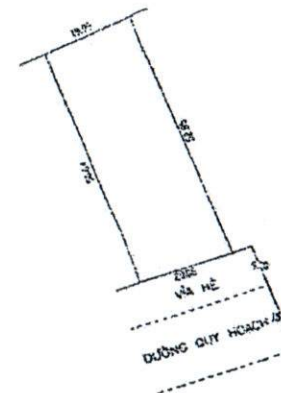
Văn Hữu Chiến

Số vào sổ cấp GCN: CT01737

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tỷ lệ 1:10



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho bà Trương Thị Mỹ Hạnh (Sinh năm 1979, ngày 24/8/2011 CMND số 022537192 do CA TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31/8/2001, địa chỉ: 11 Bàu Cát 9, P. 14, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh) và bà Nguyễn Thụy Ý Quyên (Sinh năm 1987, CMND số 024185457 do CA TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2007, địa chỉ: 430/57/5 Cách Mạng Tháng 8, P. 11, Q. 3, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 3333/2011.	Giám đốc Nguyễn Văn A

05

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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 (Gọi tắt là bên A):

Bà : **TRƯƠNG THỊ MỸ HẠNH** ✓
Ngày tháng năm sinh : 05/6/1973 ✓
Căn cước công dân : 079173036049 cấp ngày 17/8/2021
Nơi cư trú : 11 Bàu Cát 9, khu phố 11, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh
Bà : **NGUYỄN THỤY Ý QUYÊN** ✓
Ngày tháng năm sinh : 14/8/1987 ✓
Căn cước công dân : 079187027928 cấp ngày 29/3/2022
Nơi cư trú : 430/57/8 Cách Mạng Tháng Tám, phường Nhiều Lộc, thành phố Hồ Chí Minh.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên B):

Ông : **NGUYỄN KHOA LONG**
Ngày tháng năm sinh : 31/12/1971
Căn cước công dân : 051071009556 cấp ngày 17/9/2021
Cư trú : Tổ 33 phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng
Và vợ là bà : **HUỲNH THỊ TIÊU PHI**
Ngày tháng năm sinh : 04/10/1977
Căn cước công dân : 051177013129 cấp ngày 17/9/2021
Cư trú : Tổ 33 phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng

Hai bên đồng ý tham gia và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A cho bên B với các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng này là quyền sử dụng thửa đất số : 310, tờ bản đồ số : 239, địa chỉ: Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645821 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 9/12/2010. ✓

Có đặc điểm như sau:

I. Thửa đất được quyền sử dụng:

- Thửa đất số : 310 ✓
- Tờ bản đồ số : 239 ✓
- Địa chỉ thửa đất : Lô A10 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 1034,4 m² (Bằng chữ: Một ngàn không trăm ba mươi bốn phẩy bốn mét vuông)
- Hình thức sử dụng : riêng: 1034,4 m²







- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ ✓
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 05/09/2058 ✓
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng là: **113.284.000.000** đồng Việt Nam (Bằng chữ : Một trăm mười ba tỷ, hai trăm tám mươi bốn triệu đồng Việt Nam)

2. Phương thức thanh toán: Trả bằng chuyển khoản, thực hiện ngay sau khi hợp đồng này được công chứng viên chứng nhận thì bên B giao đủ số tiền như đã thỏa thuận trên cho bên A.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.

ĐIỀU 3: GIAO NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Bên A giao quyền sử dụng đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 cho bên B ngay sau khi bên A nhận đủ số tiền như thỏa thuận trên. Trong thời gian chưa giao quyền sử dụng đất bên A phải quản lý, trông coi quyền sử dụng đất, nhưng không được dùng quyền sử dụng đất hoặc sử dụng bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký.

ĐIỀU 4: ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hai bên A và B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

2. Quyền sử dụng đất được chuyển cho bên B, kể từ thời điểm thực hiện xong thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5: VIỆC NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

Thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo hợp đồng này do :

- Bên A nộp phí công chứng, thuế phi nông nghiệp, thuế tổng hợp (nếu có).
- Bên B nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ sang tên.

ĐIỀU 6 : 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 các bên có quyền khởi kiện yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7 : CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

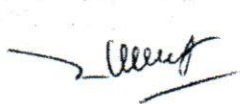
Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên A cam kết:

- a. Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- b. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.
- c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
- d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
- e. Quyền sử dụng đất hiện không thế chấp, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

2. Bên B cam kết:

- a. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- b. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.



V.D:
VĂN I
ÔNG
YẾN TH
TÀI

c. Đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng.

d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

3. Hai bên cùng cam kết:

a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng.

b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký.

c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

d. Trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và bên thuê biết về việc chuyển nhượng. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên thỏa thuận giải quyết và ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này.

e. Bên A có đủ các điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên B có đủ các điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc công chứng này, sau khi đã nghe lời giải thích của Công chứng viên dưới đây

2. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký và phải được công chứng mới có giá trị.

3. Hai bên đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

BÊN A

BÊN B

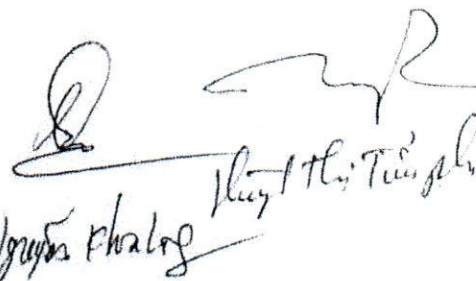
Tôi đã đọc và đồng ý



Trần Thị Mỹ Hạnh

Ngón
trỏ
phải




Nguyễn Phương



Trỏ trái và trỏ phải

Tôi đã đọc và đồng ý





Trỏ trái và trỏ phải Nguyễn Thuy Giang

ÔNG
HÙNG
CÁI LƯƠNG
ĐÀ NẴNG

Vợ chồng tôi đã đọc và đồng ý

Ngón
trỏ
phải





LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 15 tháng 12 năm 2025 (Ngày mười lăm tháng mười hai năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm). Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm Hương, địa chỉ: 679 Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Tôi, Nguyễn Thị Hạnh, công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên A):

Bà : **TRƯƠNG THỊ MỸ HẠNH**
Ngày tháng năm sinh : 05/6/1973
Căn cước công dân : 079173036049 cấp ngày 17/8/2021
Nơi cư trú : 11 Bàu Cát 9, khu phố 11, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh

Bà : **NGUYỄN THỤY Ý QUYÊN**
Ngày tháng năm sinh : 14/8/1987
Căn cước công dân : 079187027928 cấp ngày 29/3/2022
Nơi cư trú : 430/57/8 Cách Mạng Tháng Tám, phường Nhiều Lọc, thành phố Hồ Chí Minh.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên B):

Ông : **NGUYỄN KHOA LONG**
Ngày tháng năm sinh : 31/12/1971
Căn cước công dân : 051071009556 cấp ngày 17/9/2021
Cư trú : Tổ 33 phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng
Và vợ là bà : **HUỲNH THỊ TIỂU PHI**
Ngày tháng năm sinh : 04/10/1977
Căn cước công dân : 051177013129 cấp ngày 17/9/2021
Cư trú : Tổ 33 phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của 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 thông tin và 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 và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 15 tháng 12 năm 2025 (Ngày mười lăm tháng mười hai năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm); 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 gốc, mỗi bản gốc gồm 04 (bốn) tờ, 04 (bốn) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm Hương, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng **003623** /2025/CCGD



Nguyễn Thị Hạnh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 6411 /QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng
tại Khu phức hợp Đô thị Thương mại Dịch vụ cao tầng
và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc

CHỦ TỊCH 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 xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ
về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2009 của Chính
phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính
phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ
Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2006 của
UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây
dựng đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2012 của
UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định quản lý kiến trúc công trình
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 8201/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2010 của
UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà -
Điện Ngọc;

Theo Công văn số 7087/UBND-QLĐTTh ngày 10/11/2010 của UBND thành
phố V/v thỏa thuận các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tại dự án Khu phức hợp đô thị,
TMDV cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà Điện Ngọc;

Theo Công văn số 2103/UBND-QLĐTTh ngày 25/3/2016 của UBND thành phố
liên quan đến chỉ tiêu kiến trúc xây dựng công trình tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số
757, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà;

Xét nội dung Tờ trình số 01/TTr-BĐSPF ngày 06/5/2016 của Công ty Cổ phần
Bất động sản Phương Trang Về việc đề nghị phê duyệt Thiết kế đô thị và Quy định
quản lý kiến trúc xây dựng tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và
căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 5546 /TTr-SXD
ngày 11 tháng 7 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng tại Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc do Công ty Cổ phần Bất động sản Phương Trang phối hợp Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Địa Thiên An lập.

1. Vị trí:

Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, T.P Đà Nẵng.

2. Ranh giới sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp : Đường QH có mặt cắt lòng đường 5,5m, 7,5m và 10,5m;
- Phía Nam giáp : Đường Hoàng Sa;
- Phía Tây giáp : Đường Lê Đức Thọ;
- Phía Đông giáp : Đường QH có mặt cắt lòng đường 10,5m.

Điều 2.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà hướng dẫn và kiểm tra thực hiện theo chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Công ty Cổ phần Bất động sản Phương Trang có trách nhiệm hướng dẫn đến tận từng người dân có liên quan biết để lập hồ sơ thiết kế xây dựng theo đúng quy định;

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên & Môi trường; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Thọ Quang; Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Phương Trang; Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Địa Thiên An; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, QL Đô thị.



CHỦ TỊCH

Huỳnh Đức Thọ

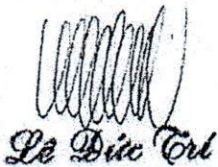
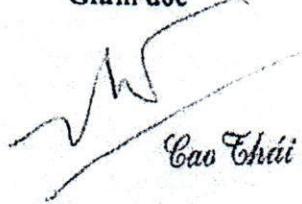
QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 541/QĐ-UBND, ngày 11 tháng 1 năm 2016
của UBND Thành phố Đà Nẵng)

**DỰ ÁN: KHU PHỨC HỢP ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CAO TẦNG VÀ
CĂN HỘ ĐẦU TUYẾN SƠN TRÀ ĐIỆN NGỌC**

Địa điểm: Phường Thọ Quang - Quận Sơn Trà - Thành phố Đà Nẵng

(Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc được phê duyệt tại Quyết định số 8208/QĐ-UBND ngày 25/10/2010, của UBND Thành phố Đà Nẵng).

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐỊA THIÊN AN Giám đốc  Lê Đức Trí	CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHƯƠNG TRANG Giám đốc  Cao Thái Hùng
SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG Giám đốc  Võ Quang Hùng	ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG Chủ tịch  Huỳnh Đức Thọ

CHƯƠNG I

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10/3/2006 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND, ngày 12/10/2012 của Chủ tịch UBND Thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định quản lý kiến trúc công trình trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 8208/QĐ-UBND ngày 25/10/2010 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc;

Căn cứ Công văn số 7087/UBND-QLĐT ngày 10/11/2010 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc thỏa thuận các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tại dự án Khu phức hợp đô thị, TMDV cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà Điện Ngọc;

Căn cứ Công văn số 2103/UBND-QLĐT ngày 26/3/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến chỉ tiêu kiến trúc xây dựng công trình tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 757, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà;

Theo Công văn số 1692/SXD-QLKT ngày 09/03/2016 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thỏa thuận phương án kiến trúc công trình khách sạn tại lô A11 Khu phức hợp dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc;

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng trong dự án khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà- Điện Ngọc.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý kiến trúc và xây dựng công trình trong dự án khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà- Điện Ngọc.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

3. Quy định này quy định về quản lý kiến trúc, xây dựng đối với công trình dịch vụ thương mại- du lịch kết hợp căn hộ cao cấp, công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ trong dự án khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tuyến Sơn Trà- Điện Ngọc.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Chi giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

2. Chi giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

3. Khoảng lùi là khoảng cách giữa chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng.

4. Cạnh biên là cạnh của thửa đất không giáp với mặt tiền đường phố hoặc kiệt hẻm.

5. Tầng hầm là tầng có quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất hoặc vỉa hè, mặt đường (đối với đường không có vỉa hè) tại vị trí xây dựng.

6. Tầng nửa hầm là tầng có quá một nửa chiều cao của nó nằm trên cao độ vỉa hè hoặc mặt đường (đối với đường không có vỉa hè) tại vị trí xây dựng.

7. Số tầng cao công trình xây dựng được tính là toàn bộ các tầng trên mặt đất kể cả tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tum.

8. Chiều cao công trình xây dựng tính từ cao độ mặt đất hoặc vỉa hè, mặt đường (đối với đường không có vỉa hè) tại vị trí đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc.

Điều 4. Các yêu cầu chung

1. Trường hợp chủ đầu tư đề nghị thay đổi một số chỉ tiêu kiến trúc so với quy định này, Sở Xây dựng xem xét từng trường hợp cụ thể, báo cáo UBND thành phố Đà Nẵng thống nhất trước khi lập các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.
2. Tất cả các công trình kiến trúc được thiết kế xây dựng trên các tuyến đường quan trọng về mặt kiến trúc cảnh quan, hồ sơ thiết kế phải kèm theo các bản vẽ phối cảnh màu thể hiện rõ màu sắc và kiến trúc tất cả các mặt của công trình, kể cả kiến trúc trên mái công trình.
3. Không được phép sao chép, chấp vá các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài, tạo nên những công trình kiến trúc lai căng, kém thẩm mỹ. Các công trình kiến trúc đặc biệt sử dụng các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài hợp lý, có tính thẩm mỹ cao phải được UBND thành phố xem xét thống nhất phương án kiến trúc công trình.
4. Tất cả các công trình có tầng cao từ 9 tầng trở lên (kể cả tầng lửng, tầng kỹ thuật) phải bố trí tầng hầm hoặc tầng nửa hầm để đỗ đậu xe. Diện tích đỗ đậu xe phải đảm bảo theo quy định hiện hành.
5. Các thiết bị kỹ thuật như bồn nước mái, buồng thang máy, hệ thống điều hòa, máy phát điện và các thiết bị kỹ thuật khác phải nằm trong chỉ giới xây dựng, có giải pháp thiết kế, che chắn đảm bảo mỹ quan.
6. Hạn chế tối đa sử dụng vật liệu ốp hoặc sơn bên ngoài công trình có các gam màu nóng (cam, đỏ...), gam màu tối sẫm (đen, tím đậm, nâu đậm...) làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Hạn chế sử dụng các vật liệu có độ tương phản cao làm vật liệu ốp bên ngoài công trình.
7. Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại được xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, trước khi đổ vào hệ thống cống chung. Nước mưa và các loại nước thải phải được dẫn theo bằng ống ra đến hệ thống thoát chung. Tránh việc xả khí thải, nước thải ảnh hưởng đến công trình lân cận.
8. Hàng rào phía mặt tiền công trình phải được thiết kế xây dựng thoáng, với tỷ lệ xây dựng vách kín $\leq 50\%$ diện tích hàng rào.
9. Không đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, phần ngầm các công trình kế cận.

CHƯƠNG III

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Đối với 02 lô đất có ký hiệu A2-1 và A2-2(Đất DVTM và du lịch kết hợp căn hộ cao cấp) được ký hiệu là CC1(lô A2-1) và CC2(lô A2-2):

- Mật độ xây dựng tối đa: $\leq 65\%$;
- Tầng cao xây dựng: ≥ 7 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 ;
- Chỉ giới xây dựng: Khối đế lùi vào tối thiểu 6m so với các cạnh của khu đất. Riêng đối với lô đất có ký hiệu CC1 lùi vào 12m so với chỉ giới đường đỏ đường Lê Đức Thọ. Các cạnh còn lại đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m (áp dụng cho cả các đoạn đường bo cong theo bán kính cong của đường quy hoạch).

- Ban công được vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng đối với các cạnh tiếp giáp với đường quy hoạch, các cạnh còn lại không vươn ban công.

- Khối tháp: được xây dựng lùi vào so với chỉ giới xây dựng khối đế với điều kiện đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 45%.

2. Đối với các lô đất ở kết hợp thương mại dịch vụ- du lịch có kích thước chiều ngang lô đất từ 20m trở lên (Tổng số lô: 26 lô) được ký hiệu từ A1 đến A13;A37; từ B1 đến B9 và từ C1 đến C3 :

- Tầng cao xây dựng từ 2 đến 20 tầng, tổng chiều cao tối đa 70m;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 ;
- Chỉ giới xây dựng: Phía mặt tiền đường Hoàng Sa lùi vào 5m so với CGĐĐ. Lùi vào 3m so với CGĐĐ đối với các cạnh tiếp giáp đường quy hoạch 10,5m và đường 5,5m. Các cạnh biên không giáp đường quy hoạch lùi vào 1,5m so với ranh giới đất, cạnh sau lùi vào 1m so với ranh giới đất. Riêng đối với các lô đất B5, B6, B7 có cạnh sau tiếp giáp với đường quy hoạch 9m (đường giao thông nội bộ) thì lùi 2m so với ranh giới đất.

- Ban công phía tiếp giáp đường quy hoạch được vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng. Các cạnh không tiếp giáp đường quy hoạch không được vươn bất kỳ chi tiết kiến trúc nào ra phạm vi khoảng lùi.

- Đối với phần mép bậc cấp và ram dốc đề nghị lùi vào tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

3. Đối với các lô đất ở kết hợp thương mại dịch vụ du lịch có kích thước chiều ngang lô đất dưới 20m (Tổng số lô: 48 lô) được ký hiệu từ A14 đến A36; từ B10 đến B27 và từ C4 đến C10:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng; Riêng các lô đất có ký hiệu A30; A31; C4; C10 được xây dựng tối đa 12 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 3,0m so với CGĐĐ đường quy hoạch 10,5m; 7,5m và 5,5m(trường hợp các lô có 02 mặt tiền thì áp dụng cho 02 mặt tiền). Cạnh sau lùi

Quy định Quản lý kiến trúc xây dựng

vào tối thiểu 2,0m so với ranh giới đất. 2 cạnh bên trùng với ranh giới đất. Đối với các lô có ký hiệu B15, B16, B17, B18 tiếp giáp đường quy hoạch 9m (đường giao thông nội bộ) thì lùi vào 2,0m so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch.

- Riêng đối với các lô đất có ký hiệu A30; A31; C4; C10 lùi vào 3,0m so với CGĐĐ đường quy hoạch 7,5m và 5,5m. Các cạnh bên lùi vào 1,5m so với ranh giới đất. Cạnh sau lùi vào 2m so với ranh giới đất.

- Ban công được vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng đối với cạnh tiếp giáp đường quy hoạch. Cạnh sau không được vươn bất kỳ chi tiết kiến trúc nào ra phạm vi khoảng lùi.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổ chức thực hiện

- Sở Xây dựng Đà Nẵng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan và Chủ tịch UBND quận Sơn Trà tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Các cá nhân, cơ quan đơn vị, tổ chức có liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng để kiểm tra, tổng hợp trình UBND thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng :

- Việc phân cấp thẩm quyền đề cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn dự án *Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ Royal Era 1 (T18 cũ)* được thực hiện đúng theo Điều 15 của Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về ban hành Quy định quản lý kiến trúc công trình trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

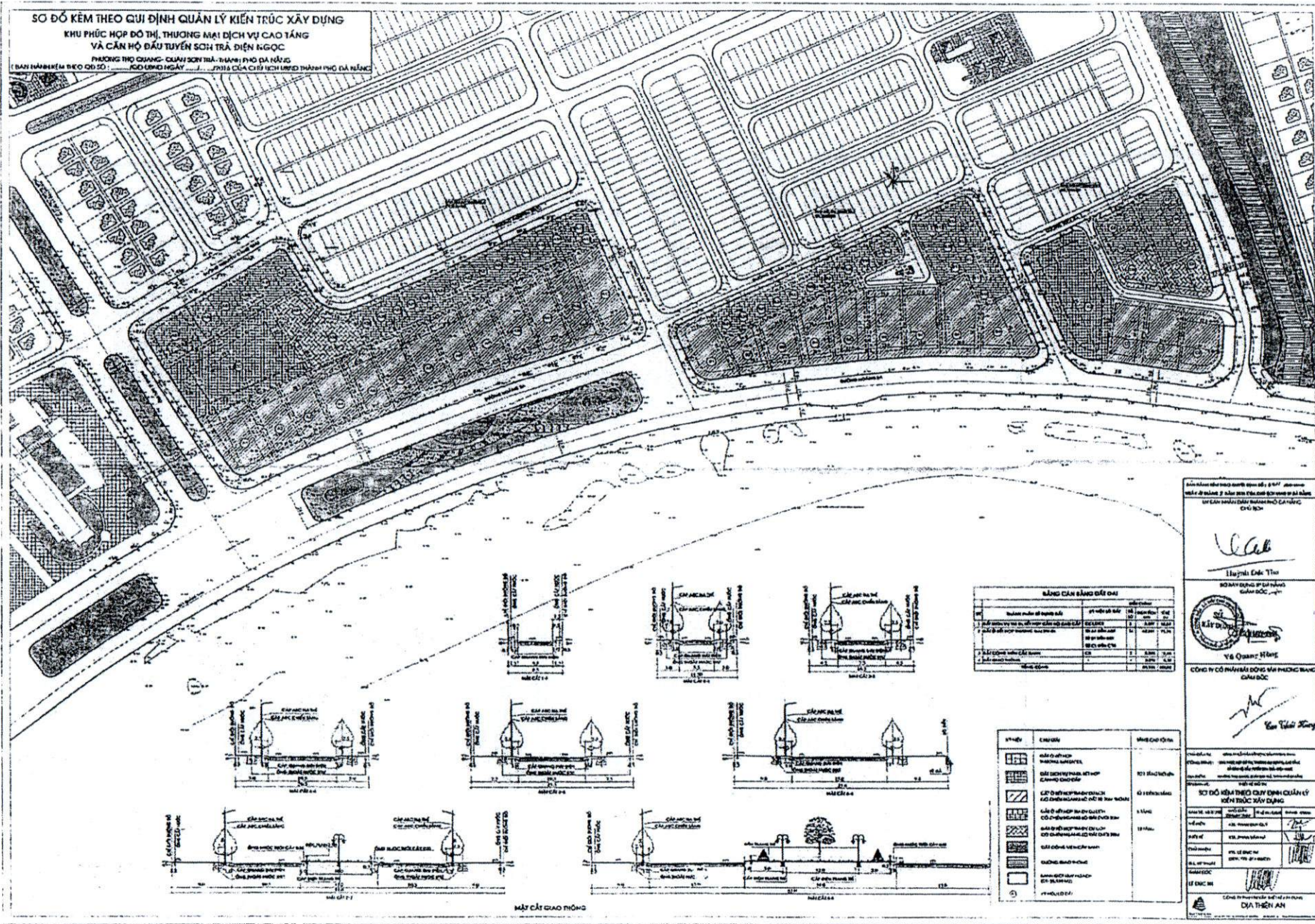
- Các công trình xây dựng khác không quy định trong Quy định này nhưng đáp ứng các chỉ tiêu về khoảng lùi tương ứng với chiều dài của lô đất thì được Sở Xây dựng xem xét từng trường hợp cụ thể báo cáo UBND thành phố thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước xây dựng tiếp theo.

3. Các thủ tục thỏa thuận kiến trúc và điều kiện khởi công xây dựng:

- Các cá nhân, tổ chức có thể tham khảo một số mẫu mặt tiền công trình tại Sở Xây dựng Đà Nẵng và xem Quy định quản lý kiến trúc xây dựng này trước khi tiến hành xây dựng công trình.

- Trước khi tiến hành xây dựng phải lập thủ tục xây dựng cơ bản được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

SƠ ĐỒ KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG
KHU PHỨC HỢP ĐÔ THỊ, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CAO TẦNG
VÀ CÁN HỘ ĐẦU TUYỂN SƠ TRẢ DIỆN NGỌC
 PHƯỜNG THỦ GIANG - QUẬN SƠN TRÁ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
 (BẢN NHẪN KÈM THEO QUY ĐỊNH NGÀY 1/2015 CỦA CỤC KỸ THUẬT THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG)



1. Tên dự án: **Đầu tư xây dựng khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng và căn hộ đầu tiên trả diện ngọc**
 2. Địa điểm: **Phường Thủ Giang - Quận Sơn Trà - Thành phố Đà Nẵng**
 3. Chủ đầu tư: **Thị trấn Thủ Giang**
 4. Đơn vị thiết kế: **Thị trấn Thủ Giang**
 5. Đơn vị thi công: **Thị trấn Thủ Giang**
 6. Ngày: **1/2015**
 7. Người lập: **Thị trấn Thủ Giang**
 8. Người duyệt: **Thị trấn Thủ Giang**
 9. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 10. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 11. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 12. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 13. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 14. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 15. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 16. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 17. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 18. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 19. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 20. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 21. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 22. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 23. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 24. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 25. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 26. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 27. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 28. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 29. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 30. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 31. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 32. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 33. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 34. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 35. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 36. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 37. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 38. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 39. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 40. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 41. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 42. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 43. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 44. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 45. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 46. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 47. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 48. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 49. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 50. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 51. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 52. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 53. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 54. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 55. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 56. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 57. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 58. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 59. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 60. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 61. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 62. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 63. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 64. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 65. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 66. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 67. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 68. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 69. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 70. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 71. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 72. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 73. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 74. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 75. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 76. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 77. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 78. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 79. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 80. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 81. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 82. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 83. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 84. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 85. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 86. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 87. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 88. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 89. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 90. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 91. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 92. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 93. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 94. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 95. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 96. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 97. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 98. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 99. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**
 100. Chức vụ: **Thị trấn Thủ Giang**

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Hải Châu**Tên người được điều tra:** Nguyễn Trần Hoàn

- Địa chỉ: Phường An Khê, thành phố Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng: 18/8/2025
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.000 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 124; thửa đất số: 132; diện tích: 131,6 m²
- Địa chỉ thửa đất: số 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Kích thước mặt tiền: 4,7m; kích thước chiều sâu thửa đất: 27,09m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất TMDV.
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: Khoảng 1,4km;
 - + Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 450m;
 - + Cơ sở giáo dục: Khoảng 450m;
 - + Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 650m;
 - + Cơ sở y tế: Khoảng 900m;
 - + Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 1,6km.
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Phan Châu Trinh - Đoạn từ Pasteur đến Trần Quốc Toàn;
- Điều kiện về cấp thoát nước: Hoàn chỉnh;
- Điều kiện về cấp điện: Hoàn chỉnh;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh;
- 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:
- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:.....; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: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:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

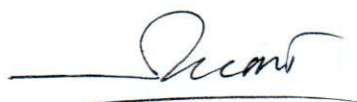
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích: m²; 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:

Ngày 15 tháng 5 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Dương Quang Cường

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân
Đội
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0105281799, cấp ngày 2 tháng 1 năm
2024
Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

DN 475244

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



4 8 2 0 2 3 6 2 4 1 5 7 5 1 9

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 31, tờ bản đồ số: 20
b) Địa chỉ: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
c) Diện tích: 131,6m², (bằng chữ: Một trăm ba mươi một phẩy sáu mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
e) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2058
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

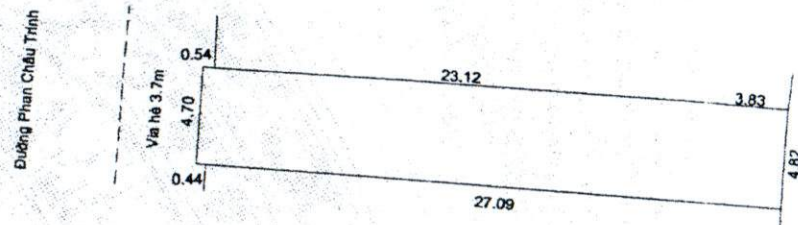
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Đà Nẵng, ngày 11 tháng 11 năm 2024
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP. ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Song

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan
Tên phường thay đổi từ phường Hải Châu I, quận Hải Châu thành phường Hải Châu, theo hồ sơ số 113210.DH.001/.	Ngân hàng
Số hiệu thửa đất thay đổi từ số thửa 31, tờ bản đồ số 20 thành số thửa 132, tờ bản đồ số 124, theo hồ sơ số 113210.DH.002/.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trần Hoàn, năm sinh 2006, CCCD số: 048206003055, địa chỉ tại: Phường An Khê, Thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 113210.CN.003/.	Đào Xuân Nguyễn

Số vào sổ cấp GCN: C.T. 69028

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

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi ký tên dưới đây, 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 (BÊN A):

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ NỢ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 3 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là Số 3 Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

Mã số doanh nghiệp: 0105281799 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 22/02/2024

Người đại diện: **Mạc Đức Thủy** Chức vụ: Giám đốc

Căn cước số: 030085015131, cấp ngày 25/03/2025

Làm đại diện theo Văn bản ủy quyền số 9904/UQ-MBAMC ngày 06/08/2025

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):

Ông : **NGUYỄN TRẦN HOÀN**

Sinh ngày : 04/07/2006

Căn cước công dân số : 048206003055, cấp ngày 05/06/2021

Quốc tịch : Việt Nam

Thường trú : Phường An Khê, thành phố Đà Nẵng

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DN 475244** do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11/4/2024, cụ thể:

- Thừa đất số : 31
- Tờ bản đồ số : 20
- Địa chỉ thửa đất: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 131,6 m² (Một trăm ba mươi một 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 15/10/2058





- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **11.000.000.000 đồng** (Mười một tỷ đồng).

2. Phương thức và thời gian thanh toán: **Ngay khi Hợp đồng này được công chứng, bên B giao đủ số tiền như thỏa thuận nêu trên cho bên A theo phương thức chuyển khoản do bên A chỉ định, cụ thể như sau :**

Số tài khoản : 8266899999

Chủ tài khoản : Công ty TNHH Quản lý Nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Ba Đình

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi Hợp đồng này được công chứng.

1.1 Bàn giao Tài sản:

- a) Việc bàn giao tài sản phải được các bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.
- b) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các giấy tờ pháp lý về tài sản.

1.2 Bàn giao nguyên trạng trên thực địa:

- a) Bên A có nghĩa vụ bàn giao nguyên trạng tài sản ngay sau khi Bên B hoàn tất nghĩa vụ thanh toán.
- b) Bên A sẽ bàn giao nguyên trạng Tài sản cho Bên B hoặc Người được Bên B chỉ định (sau đây gọi chung là Bên B). Bên B có trách nhiệm kiểm tra Tài sản và ký biên bản bàn giao ("Biên Bản bàn giao tài sản").

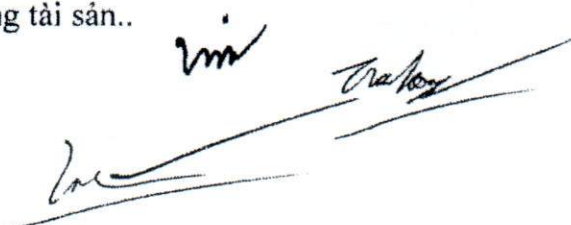
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

1. Bên A chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế VAT, phí công chứng, thuế phi nông nghiệp.

2. Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan đến việc sang tên nhận chuyển nhượng tài sản..



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 thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trường hợp không giải quyết được thì một trong các 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

Các bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp;
- 1.2. Tài sản thuộc trường hợp được chuyển quyền theo quy định của pháp luật; không bị tranh chấp khiếu nại, phong tỏa;
- 1.3. Tài sản tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Không có tranh chấp và đang trong thời hạn sử dụng đất;
 - b) Tài sản không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án;
 - c) Tài sản không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.
 - d) Bên A cam kết chưa thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác (kể cả đặt cọc, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, ủy quyền,...) với bên thứ ba làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên B.
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, không bị ai ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp;
- 2.2. Đã xem xét kỹ tính hợp pháp các giấy tờ về quyền sử dụng đất; biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- 2.3. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, không bị ai ép buộc;
- 2.4. Bên B có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục để đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản tại Điều 1 Hợp đồng này.
- 2.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

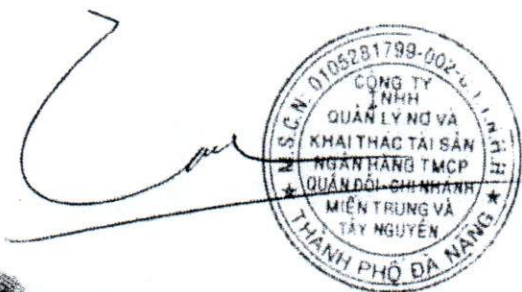
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa 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 nội dung của Hợp đồng, ký và điểm 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 Nguyễn Hải Sâm thành phố Đà Nẵng chứng nhận./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

(ký và ghi rõ họ tên)



GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH
Mạc Đức Thủy

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

(ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Hoàn

Nguyễn Trần Hoàn

Tôi đã đọc và đồng ý



mm

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 18 / 8 / 2025 (Ngày mười tám, tháng tám, năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm), tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, địa chỉ số 106 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng;

Tôi, **MAI THỊ CẨM HÀ**, Công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A):

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ NỢ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN NGÂN HÀNG TMCP QUÂN ĐỘI

Địa chỉ trụ sở chính: Số 3 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là Số 3 Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam)

Mã số doanh nghiệp: 0105281799 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 11/09/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 22/02/2024

Người đại diện: **Mạc Đức Thủy** Chức vụ: Giám đốc

Căn cước số: 030085015131, cấp ngày 25/03/2025

Làm đại diện theo Văn bản ủy quyền số 9904/UQ-MBAMC ngày 06/08/2025

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B):

Ông : **NGUYỄN TRẦN HOÀN** Sinh ngày : 04/07/2006

Căn cước công dân số : 048206003055, cấp ngày 05/06/2021

Thường trú : Phường An Khê, thành phố Đà Nẵng

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của 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 thông tin và 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, ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 18/8/2025 (ngày mười tám, tháng tám, năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng này đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm thành phố Đà Nẵng./.

Số công chứng: **9 0 9 5**



CÔNG CHỨNG VIÊN
MAI THỊ CẨM HÀ

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI CHÂU

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

Số: 3915 /UBND-PQLĐT

Hải Châu, ngày 25 tháng 11 năm 2024

V/v liên quan đến khu đất tại
Thửa đất số 49, tờ bản đồ số
39, lô A2.7 đường 30 tháng 4,
phường Hòa Cường Bắc và
Thửa đất số 31, tờ bản đồ số
20, tại địa chỉ số 57 đường
Phan Châu Trinh, phường Hải
Châu 1, quận Hải Châu

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng.

UBND quận Hải Châu nhận Công văn của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Hồ Kỳ Minh tại cuộc họp thảo luận liên quan đến giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với cơ sở nhà, đất tại số 250-252-254 Bạch Đằng.

Theo đó Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND quận Hải Châu có ý kiến cụ thể về chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa đối với 02 khu đất nêu sau đây, gửi Sở Tài chính và Công ty cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng để nghiên cứu tổng hợp đề xuất trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố theo quy định:

- Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, lô A2.7 đường 30 tháng 4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 10/2023 và thời điểm hiện nay.

- Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20. Địa chỉ: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 3/2023 và thời điểm hiện nay.

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

	khu đất tại thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, lô A2.7 đường 30 tháng 4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	khu đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ số 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, Đà Nẵng
Mục đích sử dụng	Đất TMDV	Đất TMDV

Diện tích	571,7m ²	131,6m 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”.
Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm năm 2023	Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố, Công văn 6967/SXD-CPXD ngày 22/09/2022, Công văn số 542/VP-QLĐTh ngày 21/2/2008 của Văn phòng UBND thành phố về các chỉ tiêu xây dựng công trình tại các lô đất dọc tuyến đường 30 Tháng 4. Tại thời điểm tháng 10/2023, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: $1,1 \times 11 \text{ lần} = 12,1 \text{ lần}$ (khu đất có 2 mặt tiền trở lên tiếp giáp với tuyến đường có lòng đường $\geq 7,5\text{m}$ thì được nhân hệ số 1,1)	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, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố. Tại thời điểm tháng 3/2023 chỉ tiêu hệ số sử dụng đất được quy định: tối đa 11 lần Khu đất không được xây Khách sạn, văn phòng và các công trình tương đương
Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm hiện nay	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 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố ban hành quy	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 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 “hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ” có ký hiệu HH-3, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-5B. Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần	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 “hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ” có ký hiệu HH-10, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-3A. Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần
--	--	---

UBND quận Hải Châu có ý kiến như trên đề Sở Xây dựng, Sở Tài chính có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP UBND thành phố;
- Sở TNMT;
- Lưu: VT, PQLĐT.Anh.

**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Duy

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 9430 /SXD-QHKT&PTĐT
V/v liên quan đến hệ số sử dụng đất

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 11 năm 2024

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Công ty CP Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố tại Thông báo số 557/TB-VP ngày 25/11/2024 về Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Hồ Kỳ Minh tại cuộc họp thảo luận liên quan đến giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất đối với cơ sở nhà, đất tại số 250-252-254 Bạch Đằng. Trong đó, giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với UBND quận Hải Châu có ý kiến cụ thể về **chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa đối với 02 khu đất¹**, gửi Sở Tài chính và Công ty cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng để nghiên cứu tổng hợp đề xuất trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố theo quy định:

Theo chỉ đạo nêu trên, UBND quận Hải Châu có Công văn số 3915/UBND-QLĐT ngày 25/11/2024, trong đó có nêu:

Mục đích sử dụng	Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, lô A2.7 đường 30 tháng 4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu Đất TMDV	Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ số 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu Đất TMDV
Diện tích	571,7m ²	131,6m 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 “ <i>đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ</i> ”.	khu đất thuộc quy hoạch “ <i>đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ</i> ”.

¹ - Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, lô A2.7 đường 30 tháng 4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, tại thời điểm tháng 10/2023 và thời điểm hiện nay.

- Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20. Địa chỉ: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu tại thời điểm tháng 3/2023 và thời điểm hiện nay.

chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm năm 2023	Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố, Công văn 6967/SXD-CPXD ngày 22/09/2022, Công văn số 542/VP-QLĐTh ngày 21/2/2008 của Văn phòng UBND thành phố về các chỉ tiêu xây dựng công trình tại các lô đất dọc tuyến đường 30 Tháng 4. Tại thời điểm tháng 10/2023, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: $1,1 \times 11 \text{ lần} = 12,1 \text{ lần}$ (khu đất có 2 mặt tiền trở lên tiếp giáp với tuyến đường có lòng đường $\geq 7,5\text{m}$ thì được nhân hệ số 1,1)	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, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố. Tại thời điểm tháng 3/2023 chỉ tiêu hệ số sử dụng đất được quy định: tối đa 11 lần. Khu đất không được xây Khách sạn, văn phòng và các công trình tương đương
Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm hiện nay	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 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>hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</i>” có ký hiệu HH-3, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-5B. Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần	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 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>hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</i>” có ký hiệu HH-10, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-3A. Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần

Qua kiểm tra, Sở Xây dựng có ý kiến theo thẩm quyền, như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 55 Luật Quy hoạch đô thị (được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), quy định việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị: *“Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp thông tin khi có yêu cầu. Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành”*;

1. Thửa đất số 49, tờ bản đồ số 39, lô A2.7 đường 30 tháng 4, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu tại thời điểm tháng 10/2023 và thời điểm hiện nay

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ
- Diện tích: 571,7m².
- Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất:

Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 17/3/2023 do Sở Xây dựng cấp, trong đó có hệ số sử dụng đất 8,7 lần.

Ngày 02/10/2024, Sở Xây dựng cấp điều chỉnh cục bộ nội dung Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 17/3/2023⁽²⁾, theo đó hệ số sử dụng đất vẫn giữ nguyên 8,7 lần.

- Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm năm 2023: Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố, Công văn 6967/SXD-CPXD ngày 22/09/2022, Công văn số 542/VP-QLĐTh ngày 21/2/2008 của Văn phòng UBND thành phố về các chỉ tiêu xây dựng công trình tại các lô đất dọc tuyến đường 30 Tháng 4.

Tại thời điểm tháng 10/2023, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất áp dụng chung cho các trường hợp lô đất có đặc điểm tương tự như lô A2.7 đường 30 tháng 4 được quy định: tối đa 12,1 lần. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa của một số đất cụ thể còn phụ thuộc vào các chỉ tiêu khác như số chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình. Tại vị trí lô A2.7 đường 30 Tháng 4, Sở Xây dựng có Công văn số 6967/SXD-CPXD ngày 22/9/2022 cung cấp các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi công trình như sau:

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa 58m so với vỉa hè tại vị trí xây dựng
- Số tầng nổi tối đa: 15 tầng
- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%
- Khoảng lùi khối đế công trình:
 - + Đối với đường 30 Tháng 4: Lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Đối với đường Ngô Tất Tố: Lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ
 - + Các cạnh còn lại lùi tối thiểu 2m so với ranh giới đất

² 1. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh Mục 1 Giấy phép xây dựng số 07/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 17/3/2023, từ cấp cho: ông Hoàng Thanh Tùng, thành cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu tư SONTRA.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 4, tòa nhà Vạn Tường, 174 Lê Đình Lý, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh Mục 2: Điều chỉnh hệ thống hút khói: tầng 2-15 di chuyển vị trí lắp đặt quạt hút khói từ trục (X1-X2) ra bên ngoài nhà; điều chỉnh kích thước ống gió với tiết diện tương đương ống gió đã được thẩm duyệt PCCC (kèm theo hồ sơ sau thiết kế cơ sở đã được thẩm tra, phê duyệt).

- Khối tháp lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ đường 30 tháng 4 và đường Ngô Tất Tố

- Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm hiện nay: 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 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, khu đất thuộc ô đất quy hoạch “*hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ*” có ký hiệu HH-3, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-5B, có hệ số sử dụng đất gộp tối đa **3,7 lần**.

Tại thời điểm hiện nay, theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, các công trình thương mại dịch vụ yêu cầu lập quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn nếu đảm bảo điều kiện theo quy định) làm cơ sở thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi/ báo cáo kinh tế kỹ thuật. Sau khi chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, ban hành là cơ sở để cung cấp thông tin quy hoạch cụ thể của lô đất theo quy định.

2. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20. Địa chỉ: 57 Phan Châu Trinh, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, tại thời điểm tháng 3/2023 và thời điểm hiện nay

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ

- Diện tích: 131,6m².

- Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm năm 2023:

Qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ, chưa có quy hoạch chi tiết. Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố. Tại thời điểm tháng 10/2023, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất áp dụng chung cho các trường hợp lô đất có đặc điểm tương tự như lô 57 Phan Châu Trinh được quy định: tối đa 11 lần. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa của một số đất cụ thể còn phụ thuộc vào các chỉ tiêu khác như số chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, Sở Xây dựng cung cấp thêm như sau:

+ Theo QCVN 01:2021/BXD quy định mật độ xây dựng 80%;

+ Về khoảng lùi: Theo QCVN 01:2021/BXD quy định phần công trình từ 28 trở lên lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Phan Châu Trinh.

+ Về chiều cao công trình, tại Công văn số 751/VP-ĐTĐT ngày 10/3/2020, UBND thành phố thống nhất đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 799/SXD-CPXD ngày 07/02/2020 “để tránh những trường hợp xây dựng nhà siêu mỏng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị, cho phép áp dụng quy định ... chiều cao tối đa không vượt quá 05 lần chiều rộng tại vị trí hẹp nhất của công trình”

- Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa tại thời điểm hiện nay:

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 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, khu đất thuộc ô đất quy hoạch “*hỗn hợp nhóm nhà ở và*

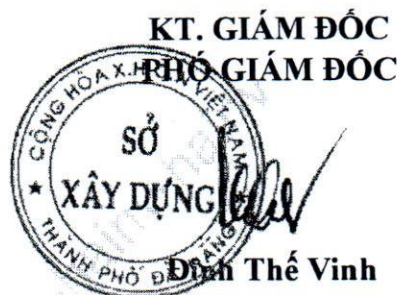
dịch vụ" có ký hiệu HH-10, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-3A, có hệ số sử dụng đất gộp tối đa **7,5 lần**.

Tại thời điểm hiện nay, theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, các công trình thương mại dịch vụ yêu cầu lập quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn nếu đảm bảo điều kiện theo quy định) làm cơ sở thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi/ báo cáo kinh tế kỹ thuật. Sau khi chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, ban hành là cơ sở để cung cấp thông tin quy hoạch cụ thể của lô đất theo quy định.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên gửi đơn vị được biết, nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- UBND quận Hải Châu (để biết);
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT(N).



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 3167/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất mặt tiền
đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1659/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Đà Nẵng năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật 37/2024/QH15;



Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá, chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1777/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Sơn Trà;

Căn cứ Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2025 của UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000 (Nội dung điều chỉnh các ô quy hoạch ký hiệu VS3-2E, MN-1 và VS3-3G HH3);

Theo Kế hoạch số 890/KH-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 và Kế hoạch số 115/KH-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố về việc triển khai thực hiện Kết luận số 77-KL/TW ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Bộ Chính trị về Đề án "Phương án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án, đất đai trong các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại một số tỉnh, thành phố" trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Theo Công văn số 2178/UBND-ĐTĐT ngày 15 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố về việc triển khai thực hiện nội dung Công văn số 404-CV/ĐU ngày 08 tháng 4 năm 2025 và Công văn số 448-CV/ĐU ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Đảng ủy UBND thành phố;

Theo Công văn số 1153/UBND-SNNMT ngày 15 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố về việc liên quan đến danh mục đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất tại đường Ngô Quyền, phường An Hải (Trường Mầm non ABC);

Theo Công văn số 8890/SXD-QLXD ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến xác định giá trị tài sản còn lại của công trình tại khu đất có diện tích 3.264m² đường Ngô Quyền;

Theo đề nghị của Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 681/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 18 tháng 11 năm 2025 và Công văn số 771/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Giám đốc Sở



Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số **511/TTr- SNNMT** ngày **08** tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

(Đính kèm phương án đấu giá chi tiết)

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Công Thương; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Hải; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND thành phố chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng. / *nm*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND TP;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SNNMT.

15



Phan Thái Bình



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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với
Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng
(Kèm theo Quyết định số 3167/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2025
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

I. VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, LOẠI ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUY HOẠCH XÂY DỰNG, NGUỒN GỐC THỬA ĐẤT VÀ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Vị trí khu đất

Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

- + Phía Bắc giáp đường Bê tông 4m (kiệt 906);
- + Phía Tây giáp đường Bê tông và một phần khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Đông giáp đường Ngô Quyền;
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

2. Diện tích khu đất: 3.326,6m².

(Theo trích đo địa chính thửa đất do Công ty Cổ phần Tư vấn Trắc địa 339 xác lập, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra ngày 30/12/2023).

3. Loại đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất Thương mại dịch vụ.
- Chức năng công trình trên đất: Trung tâm thương mại, Văn phòng, khách sạn cao cấp, căn hộ du lịch và các chức năng dịch vụ du lịch khác.

4. Hiện trạng khu đất, hạ tầng khu vực và tài sản gắn liền với khu đất

- Khu đất đã được thu hồi và khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối và đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 7290/QĐ-UBND ngày 23/09/2011 của UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền tại Công viên An Đồn (cũ).

- Công trình trên đất: Trường mầm non ABC đã được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng (theo Giấy phép xây dựng số 1762/GPXD ngày 29/8/2016 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH I.V.C).

5. Quy hoạch đô thị, kế hoạch sử dụng đất

a) Quy hoạch đô thị:

- Quy hoạch chung: Theo Quyết định 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ, khu đất có mục đích sử dụng là TMD.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (quy hoạch phân khu): Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của UBND thành phố và Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND thành phố, cụ thể:

- + Mật độ sử dụng đất: 40% ÷ 80%.
- + Tầng cao xây dựng: 01 tầng ÷ 26 tầng.
- + Chiều cao xây dựng: 5m ÷ 101m.
- + Hệ số sử dụng đất: $\leq 12,8$ lần.
- + Tầng hầm công trình: ≤ 5 tầng.

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: Theo Quyết định số 7290/QĐ-UBND ngày 23/9/2011 của UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền tại Công viên An Đồn (cũ).

*** Lưu ý:**

Theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tổ chức lập hoặc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đối với Khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải, trình cơ quan có thẩm quyền, thẩm định, phê duyệt theo quy định, trong đó lưu ý:

- + Đáp ứng theo các quy chuẩn của pháp luật quy định hiện hành.
- + Đáp ứng yêu cầu về độ cao tính không xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.
- + Khuyến khích nghiên cứu tăng khoảng lùi xây dựng lớn hơn so với quy định, nhằm tạo không gian thông thoáng cho các tuyến phố; tăng mảng xanh cho công trình và chỗ đậu xe cho dự án.

b) Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Sơn Trà đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1777/QĐ-UBND ngày 12/6/2025.

6. Nguồn gốc thửa đất

UBND thành phố giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố quản lý.

7. Thông tin về dự án đầu tư

- a) Hình thức đầu tư: Thực hiện dự án đầu tư.
- b) Mục tiêu đầu tư: Người trúng đấu giá thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được phê duyệt (trường hợp người trúng đấu giá có nhu cầu tiếp tục sử dụng công trình Trường mầm non ABC thì được sử dụng công trình trong thời hạn còn lại theo quy định của pháp luật về xây dựng).
- c) Nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách do người trúng đấu giá thực hiện.
- d) Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là: 1.140.534.316.092 đồng (Bằng chữ: Một nghìn một trăm bốn mươi tỷ, năm trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm mười sáu nghìn, không trăm chín mươi hai đồng).

e) Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất (trừ trường hợp người trúng đấu giá có nhu cầu tiếp tục sử dụng công trình Trường mầm non ABC).

II. HÌNH THỨC CHO THUÊ ĐẤT, THỜI HẠN SỬ DỤNG CỦA CÁC THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT KHI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Hình thức cho thuê đất

Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Thời hạn sử dụng đất

50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất.

III. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Dự kiến trong quý IV/2025 (thời gian đấu giá chính thức sẽ được ghi trên Thông báo đấu giá).

IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Những người được đăng ký tham gia đấu giá

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai 2024.

b) Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Điều kiện chung

- a) Thuộc đối tượng quy định tại khoản a Điều 1 Mục IV Phương án này.
- b) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định.
- c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.
- d) Thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.
- đ) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.
- e) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.
- f) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.
- g) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có cam kết đã nghiên cứu phương án đấu giá, đã được biết về hiện trạng và hồ sơ giá trị công trình trên đất; cam kết tuân thủ việc thanh toán giá trị còn lại của tài sản trên đất (tại khoản 2 Mục VII phương án này) là công trình trường ABC cho Công ty TNHH I.V.C (trừ trường hợp Công ty TNHH I.V.C tham gia đấu giá) theo phương án đấu giá đã được phê duyệt.

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn thực hiện phiên đấu giá có trách nhiệm hướng dẫn người đăng ký tham gia đấu giá về nội dung này khi bán hồ sơ tham gia đấu giá.

2.2. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây

- a) Có Quyết định thành lập tổ chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền với ngành nghề phù hợp để thực hiện dự án hoặc có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án, cụ thể:

STT	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 5)	Chi tiết
I	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810		
1	Mua, bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở		68102	Nhóm này gồm: - Hoạt động kinh doanh mua/bán nhà và quyền sử dụng đất không để ở như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho,...
2	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất		68104	Nhóm này gồm: - Cho thuê nhà, đất không phải để ở

	không để ở			như văn phòng, cửa hàng, trung tâm thương mại, nhà xưởng sản xuất, khu triển lãm, nhà kho, trung tâm thương mại... - Hoạt động điều hành, quản lý nhà và đất không phải để ở.
II	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510		Nhóm này gồm: - Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú cho khách du lịch, khách trọ, hàng ngày hoặc hàng tuần, nhìn chung là ngắn hạn. Các cơ sở lưu trú bao gồm loại phòng thuê có sẵn đồ đạc, hoặc loại căn hộ khép kín có trang bị bếp và dụng cụ nấu ăn, có hoặc không kèm theo dịch vụ dọn phòng hàng ngày, có thể đi kèm với các dịch vụ khác như ăn uống, chỗ đỗ xe, dịch vụ giặt là, bể bơi, phòng tập, dịch vụ giải trí, phòng họp và thiết bị phòng họp; - Hoạt động của các cơ sở lưu trú như: khách sạn; biệt thự du lịch (resort); phòng hoặc căn hộ khách sạn; nhà khách, nhà nghỉ; nhà trọ, phòng trọ; chỗ nghỉ trọ trên xe lưu động; làng sinh viên, ký túc xá sinh viên; nhà điều dưỡng. <i>Loại trừ:</i> Cho thuê nhà, căn hộ, phòng ở có hoặc không trang bị đồ đạc nhằm mục đích ở lâu dài, thường là hàng tháng hoặc hàng năm được phân vào ngành 6810 (Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê).
1	Khách sạn		55101	Nhóm này gồm: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú là khách sạn từ hạng 1 đến 5 sao, quy mô từ 15 phòng ngủ trở lên với các trang thiết bị, tiện nghi và dịch vụ cần thiết cho khách du lịch, bao gồm khách sạn được xây dựng thành khối (hotel), khách sạn nổi (floating hotel), khách sạn thương mại (commercial hotel), khách sạn nghỉ dưỡng (resort hotel), có kèm theo dịch vụ dọn phòng hàng ngày, có thể đi kèm với các dịch vụ khác như ăn uống, chỗ đỗ xe, dịch vụ giặt là, bể bơi, phòng tập, dịch vụ giải trí, phòng họp và thiết bị phòng họp

2	Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	55102	Nhóm này gồm: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú: - Biệt thự du lịch (tourist villa): là biệt thự thấp tầng, có sân vườn, cơ sở vật chất, trang thiết bị, tiện nghi và dịch vụ cần thiết cho khách du lịch; - Căn hộ cho khách du lịch lưu trú ngắn ngày (tourist apartment): Là căn hộ có trang bị sẵn đồ đạc, có trang bị bếp và dụng cụ nấu ăn... để khách tự phục vụ trong thời gian lưu trú.
---	---	-------	---

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

(i) Người tham gia đầu giá phải có năng lực tài chính đáp ứng quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Vốn chủ sở hữu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư dự kiến của dự án: Có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự kiến đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

- Hồ sơ kèm theo chứng minh vốn chủ sở hữu và chứng minh theo một trong các hình thức sau:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định pháp luật.

- Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

(ii) Khả năng huy động vốn vay của nhà đầu tư: Có cam kết của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc tổ chức, cá nhân khác về việc vay vốn để thực hiện dự án hoặc các văn bản khác chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.

(iii) Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và đầu tư tài chính dài hạn (nếu có), nhà đầu tư kê khai danh sách các dự án đang được đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), bảo đảm đáp ứng đủ toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

c) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án

Kinh nghiệm của Người tham gia đấu giá được thể hiện thông qua số dự án hoặc gói thầu/hợp đồng mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính thực hiện dự án; hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo các tiêu chí sau:

- Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án căn cứ vào lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án, gồm các tiêu chí sau đây:

+ Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án.

+ Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án.

+ Kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực có yêu cầu.

- Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác đã phối hợp tham gia thực hiện dự án để chứng minh kinh nghiệm.

d) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

e) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị cho thuê đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

2.3. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện theo quy định pháp luật. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn có trách nhiệm lưu ý các thông tin như trên cho người tham gia đấu giá là cá nhân.

3. Việc tổ chức thẩm định điều kiện thực hiện dự án đầu tư

Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá. Người có tài sản đấu giá căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá

a) Đăng ký tham gia đấu giá

- Người có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện, có nguyện vọng tham gia đấu giá phải mua và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ "mật".

Thời điểm bán và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày. Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định tại khoản 2b Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

- Sau khi hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sẽ được hướng dẫn đăng ký tài khoản và được cấp một tài khoản truy cập; được hướng dẫn về cách sử dụng tài khoản về cách thức đăng ký tham gia đấu giá, cách trả giá và các nội dung khác trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến để thực hiện việc đấu giá trực tuyến.

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng tài khoản truy cập để đăng ký tham gia đấu giá khu đất trên trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo hướng dẫn tại quy chế đấu giá của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải tự trang bị máy móc, thiết bị, đường truyền để đảm bảo việc đăng ký đấu giá đúng hạn theo Thông báo đấu giá.

b) Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trực tuyến.

Mọi sự điều chỉnh giấy tờ, hồ sơ người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá chưa kết thúc.

V. HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BƯỚC GIÁ

1. Hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá bằng hình thức trực tuyến.

2. Phương thức đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên.

3. Bước giá

Đấu giá theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 10.000 đồng/m².

VI. CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ

Thực hiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác liên quan.

VII. DỰ KIẾN GIÁ KHỞI ĐIỂM, GIÁ TRỊ TÀI SẢN CÒN LẠI TRÊN ĐẤT, KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC PHẢI NỘP KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ CÁC KHOẢN THU KHÁC THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

1. Dự kiến giá khởi điểm: 36.631.562 đồng/m² (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng trên một mét vuông)

Tiền thuê đất được nộp vào ngân sách Nhà nước.

2. Giá trị tài sản còn lại trên khu đất được xác định dựa trên báo cáo kết quả xác định giá trị tài sản còn lại trên đất của cơ quan có thẩm quyền.

3. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước được

thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016; khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế và thông báo mời tham gia đấu giá.

4. Tiền bán hồ sơ

Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và việc xử lý tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác liên quan.

Tiền bán hồ sơ sẽ được quy định cụ thể trong Quy chế và thông báo mời tham gia đấu giá.

VIII. PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐẤU GIÁ

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

IX. ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THU LAO DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ

1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng.

2. Giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đấu thầu và các văn bản pháp luật khác liên quan.

X. NIÊM YẾT, THÔNG BÁO VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục thông tin theo quy định tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của người có tài sản đấu giá và nơi tổ chức phiên đấu giá ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

- Các thông tin chính phải niêm yết, bao gồm:

- a) Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.
- b) Tên tài sản hoặc danh mục tài sản, lô tài sản hoặc tài sản riêng lẻ, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá; nơi có tài sản đấu giá; giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá.
- c) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá.

d) Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

e) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

g) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước.

h) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

i) Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá.

k) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá.

l) Bước giá, việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá trong trường hợp phiên đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá; giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ.

2. Thông báo việc đấu giá quyền sử dụng đất

Ngoài quy định về niêm yết việc đấu giá tài sản quy định tại khoản 1; khoản 2 Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản 2016 và khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản năm 2024, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá, trừ trường hợp thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước quy định tại khoản 2 Điều 37 của Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản 2024).

Trường hợp thay đổi một trong các nội dung thông báo công khai đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016 hoặc tạm dừng việc tổ chức hành nghề đấu giá mà chưa hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản 2016; khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản năm 2024 và thông báo công khai nội dung thay đổi theo đúng thời gian quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Đấu giá tài sản 2016; khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản năm 2024.

Ngoài việc thông báo công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia và báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật đấu giá tài sản 2016 và khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản năm 2024, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo công khai việc đấu giá tài sản trên các phương tiện thông tin đại chúng khác theo yêu cầu của người có tài sản đấu giá.

Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

Nội dung thông báo công khai việc đấu giá tài sản bao gồm:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá.

b) Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản.

c) Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá.

d) Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm.

đ) Tiền đặt trước.

e) Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá.

XI. GIÁM SÁT THỰC HIỆN PHIÊN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng có trách nhiệm cử đại diện tham dự và mời đại diện các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan tham dự, giám sát thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

XII. CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chuyển kết quả đấu giá, biên bản phiên đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả phiên đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và nội dung công nhận kết quả đấu giá, bao gồm:

a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, có các nội dung chính sau đây:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định.
- Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có).
- Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá.
- Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá.
- Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá.

d) Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện phiên đấu giá và Biên bản kết quả phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận Tờ trình và hồ sơ từ Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận tờ trình và hồ sơ từ Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

XIII. THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC THỦ TỤC ĐẤT ĐAI CHO NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế.

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.

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, thuê mặt nước 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, thuê mặt nước còn lại theo thông báo.

2. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Mục này thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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.

Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên khu đất (tại khoản 2 Mục VII phương án này) cho Công ty TNHH I.V.C cùng với thời gian nộp tiền thuê đất (trừ trường hợp Công ty TNHH I.V.C là người trúng đấu giá).

4. Cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

- Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài liệu chứng minh việc người trúng đấu giá (trừ trường hợp Công ty TNHH I.V.C là người trúng đấu giá) đã hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên khu đất (tại khoản 2 Mục VII phương án này) cho Công ty TNHH I.V.C, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai. Chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

XIV. HỦY KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Kết quả trúng đấu giá bị hủy trong trường hợp sau

a) Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức.

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản và điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật đấu giá tài sản 2024.

c) Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6, Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

d) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật đấu giá tài sản 2016 hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

đ) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Mục XIII thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận

kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

e) Khi hết thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Mục XIII mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2025 của Chính phủ thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 1 Mục này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ, báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định hủy kết quả trúng đấu giá. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản.

XV. CÁC NỘI DUNG KHÁC

1. Đối với tài sản trên khu đất: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản còn lại trên đất (tại khoản 2 Mục VII) cho Công ty TNHH I.V.C theo Kết luận số 77-KL/TW ngày 02/5/2024 của Bộ Chính trị về Đề án "*Phương án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án đất đai trong các kết luận Thanh tra, Kiểm tra, Bàn án tại một số tỉnh, thành phố*" trừ trường hợp Công ty TNHH I.V.C là nhà đầu tư trúng đấu giá.

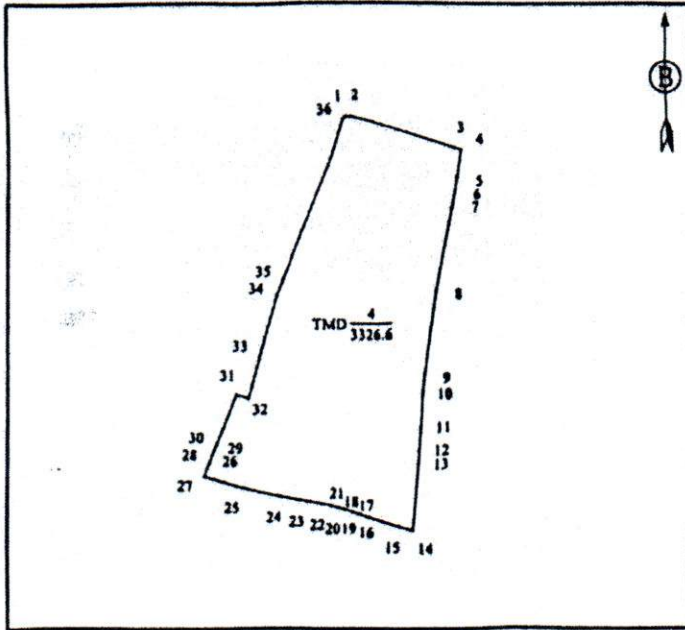
2. Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện việc đầu tư, xây dựng (bao gồm cả công trình Trường mầm non ABC hiện hữu) và triển khai dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.

3. Các nội dung khác được thực hiện theo pháp luật đất đai, pháp luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.

PHIẾU XÁC NHẬN KẾT QUẢ ĐO ĐẠC HIỆN TRẠNG THỪA ĐẤT

1. Thửa đất số: 4.....; Tờ bản đồ địa chính số: 43.....
2. Đo đạc theo dự án (công trình): Đo vẽ và xác lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất
3. Đơn vị thi công: Công ty cổ phần Tư vấn Trắc địa 339
4. Địa chỉ thửa đất: Lô 1...khu ĐTH CTMN ABC, P. A.H.Bắc, Q. S.Trà. TP Đà Nẵng
5. Diện tích: 3326.6.....m²; Mục đích sử dụng đất: đất thương mại, dịch vụ.....
6. Tên người sử dụng đất: Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Thành Phố Đà Nẵng
7. Địa chỉ: 106 Hoàng Văn Thụ, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.
8. Hình thức sử dụng: chung ☐, riêng ☒
9. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
- Loại giấy tờ hiện có:.....; Diện tích trên giấy tờ:.....m²
- Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất so với khi có giấy tờ:.....

10. Tình hình tranh chấp sử dụng đất: không có tranh chấp
11. Sơ đồ thửa đất:



12. Tọa độ và chiều dài cạnh thửa:

STT	Tọa độ		Chiều dài(m)
	X (m)	Y (m)	
1	1777938.44	551174.41	1.35
2	1777938.29	551175.75	24.97
3	1777930.77	551199.56	1.61
4	1777930.29	551201.10	6.55
5	1777923.86	551199.84	3.31
6	1777920.59	551199.31	3.04
7	1777917.59	551198.82	20.74
8	1777897.18	551195.16	19.89
9	1777877.47	551192.46	3.98
10	1777873.52	551192.03	7.85
11	1777865.68	551191.57	5.29
12	1777860.40	551191.27	3.10
13	1777857.31	551191.09	15.63
14	1777841.72	551189.95	3.47
15	1777842.67	551186.61	7.27
16	1777844.85	551179.67	

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 12 năm 2023

Đơn vị đo đạc

Công ty cổ phần Tư vấn Trắc địa 339

Giám đốc



Trần Việt

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 12 năm 2023

Cán bộ đo đạc

(Ký, ghi rõ họ tên)

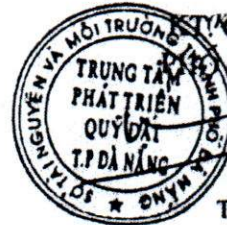
Lh

Lê Xuân Linh

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 12 năm 2023

Người sử dụng đất

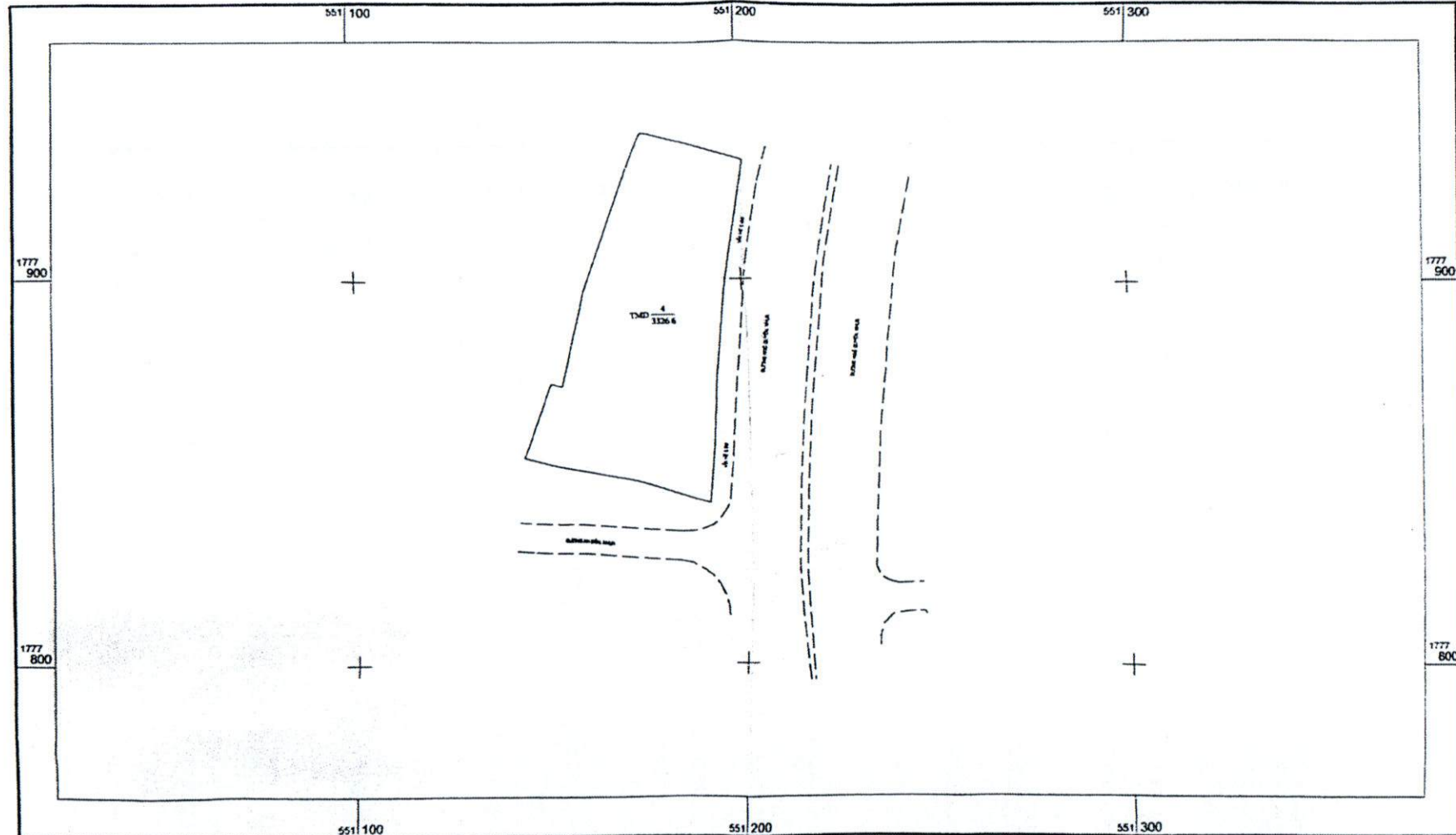
Tôi ký tên dưới đây xác định các thông tin về thửa đất nêu ở Phiếu này là đúng với hiện trạng sử dụng đất



Trần Bá Thành

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ THỬA ĐẤT
KHU ĐẤT THU HỒI CỦA TRƯỜNG MẦM NON ABC
ĐỊA ĐIỂM : TỜ BỎ 43 - PHƯỜNG AN HẢI BẮC - QUẬN SƠN TRÀ - TP ĐÀ NẴNG

TĐ-202-2023



TRẦN VIỆT

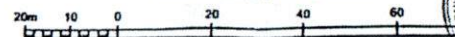
NGÀY 11 THÁNG 12 NĂM 2023
NGƯỜI KIỂM TRA

Trần Toàn

TRẦN TOÀN

TỶ LỆ 1:1000

1 cm trên bản đồ bằng 10 m trên thực địa



HỒ MINH ĐOÀI

PHÓ GIÁM ĐỐC



VÕ NGUYỄN CHƯƠNG

Số:7023/SNNMT-KTĐ

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 6 năm 2026

V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư
định giá đất, Báo cáo thuyết minh đối với
khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền,
phường An Hải, thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thẩm định giá
và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng

Liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm
đấu giá quyền sử dụng đất khu đất mặt tiền đường Ngô Quyền, phường An Hải,
thành phố Đà Nẵng.

Ngày 29/5/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có Công văn
số 155/HĐTĐGD về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ
23/2026 theo đó, trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể
lần thứ 23/2026 ngày 15/5/2026 do Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất thành
phố Hồ Kỳ Minh chủ trì, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố thông báo
kết luận như sau:

“5. Hội đồng kết luận:

*Theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 thì: nội dung
thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên
tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập
thông tin. Theo đó, kết quả thẩm định của Hội đồng như sau:*

1. Hồ sơ trình Hội đồng

*- Về thành phần hồ sơ do Sở NNMT trình Hội đồng thẩm định (văn bản đề
nghị thẩm định, dự thảo Tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh
phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn) theo
đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024
của Chính phủ quy định về giá đất.*

- Về các thông số tính toán trong phương án giá đất:

*+ Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết
quả thu thập, tổng hợp, tính toán số liệu, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy
đủ của các thông tin để áp dụng trong phương án xác định giá đất và tính chính
xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại
khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b Khoản 1 Điều 33 Nghị định số
71/2024/NĐ-CP.*

*+ Hội đồng thẩm định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác
định giá đất; 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 theo quy định tại Khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.*

2. Về tuân thủ nguyên tắc định giá đất

Đảm bảo nguyên tắc thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

3. Về phương pháp định giá đất

Đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất theo quy định tại Điều 158 Luật đất đai 2024

4. Về trình tự, thủ tục xác định giá đất

Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Sở NNMT nêu đã kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do đơn vị tư vấn thực hiện.

5. Kết quả thu thập và lựa chọn thông tin để làm tài sản so sánh

Đơn vị tư vấn điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước) để làm thông tin xác định giá đất (03 thông tin TSSS) là phù hợp với quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập thông tin tài sản khảo sát.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP."

Căn cứ ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Đơn vị tư vấn hoàn thiện Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với khu đất nêu trên, gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường **trước ngày 03/6/2026** để làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như trên, gửi Đơn vị tư vấn được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, KTĐ_(Huê).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Quốc Hùng