

VĂN BẢN HỢP NHẤT

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

Số: 78 /2026/VBHN-TT-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2026

THÔNG TƯ

Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ

Thông tư số 16/2024/TT-BGTVT ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Căn cứ Luật Giao thông đường bộ ngày 13 tháng 11 năm 2008;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 56/2022/NĐ-CP ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ giao thông vận tải;

Căn cứ Nghị định số 32/2014/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về quản lý, khai thác và bảo trì công trình đường cao tốc;

Căn cứ Nghị định số 25/2023/NĐ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2014/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ về quản lý, khai thác và bảo trì công trình đường cao tốc;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu

theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kết cấu hạ tầng giao thông và Cục trưởng Cục Đường cao tốc Việt Nam;

Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Thông tư quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ.¹

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về việc đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực trong lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ là dự án công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại do Bộ Xây dựng² quản lý.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ do Bộ Xây dựng³ quản lý.

Điều 3. Đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ

1. Tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ theo tiêu chuẩn đánh giá về giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định

¹ Thông tư số 09/2025/TT-BXD có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 140/2025/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 trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.”

² Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

³ Cụm từ “Bộ Giao thông vận tải” được thay thế bởi cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Điểm đánh giá về hiệu quả ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ được xác định theo giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Phương pháp xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được xác định theo công thức như sau:

$$G_{TTN} = n \times (V : 49)$$

Trong đó:

G_{TTN} : Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước

n : thời gian vận hành, quản lý, kinh doanh công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng được xác định theo thông tin công bố về thời hạn, tiến độ thực hiện dự án.

V : giá trị nộp ngân sách nhà nước đối với dự án có thời hạn thuê đất 49 năm, được tính theo công thức quy định theo hướng dẫn tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 4. Hiệu lực thi hành⁴

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2024.

2. Thông tư số 01/2023/TT-BGTVT ngày 07 tháng 3 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải hướng dẫn về lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án; phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất trong đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường

⁴ Điều 31, Điều 32 và khoản 1 Điều 33 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 31. Hiệu thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 32. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Bộ Xây dựng

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này;

b) Thực hiện việc kiểm tra, giám sát đối với các nhiệm vụ đã được phân cấp cho chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân các cấp

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí nguồn lực, các điều kiện để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này; chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Trường hợp phát sinh vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai thi hành báo cáo Bộ Xây dựng để kịp thời xử lý, tháo gỡ;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo quy định tại Thông tư này.”

Điều 33. Quy định chuyển tiếp

1. Văn bản, giấy tờ đã được cơ quan, chức danh có thẩm quyền ban hành, cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 mà chưa hết hiệu lực hoặc chưa hết thời hạn sử dụng thì tiếp tục được áp dụng, sử dụng theo quy định của pháp luật cho đến khi hết thời hạn hoặc được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ, hủy bỏ, thu hồi bởi cơ quan, chức danh tiếp nhận chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn hoặc cơ quan, người có thẩm quyền.”

bộ hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Thông tư này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng các quy định tại văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Đối với dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có thể tham khảo các quy định tại Thông tư này để tổ chức thực hiện nhưng phải tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật có liên quan bảo đảm mục tiêu cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.

2. Chánh Văn phòng Bộ, Chánh Thanh tra Bộ, các Vụ trưởng, Cục trưởng Cục Quản lý đầu tư xây dựng, Cục trưởng Cục Đường bộ Việt Nam, Cục trưởng Cục Đường cao tốc Việt Nam và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

BỘ XÂY DỰNG

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 15 tháng 9 năm 2026

Nơi nhận:

- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Vụ Pháp chế (để đăng tải trên Cơ sở dữ liệu Quốc gia về pháp luật);
- Công TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Công TTĐT Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, Cục ĐBVN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



[Handwritten signature]

★ Lê Anh Tuấn

Phụ lục I

ĐIỂM ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NGÀNH, LĨNH VỰC CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH CÔNG TRÌNH TRẠM DỪNG NGHỈ

(ban hành kèm theo Thông tư số 16/2024/TT-BGTVT ngày 30/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)

Hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của dự án đầu tư kinh doanh công trình trạm dừng nghỉ được xác định theo giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư và được đánh giá như sau:

1. Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư có giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư trong Hồ sơ dự thầu thấp hơn giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu thì điểm đánh giá là 0 điểm;

2. Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư có giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước trong Hồ sơ dự thầu lớn hơn hoặc bằng giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu được xác định như sau:

a) Đối với Hồ sơ mời thầu được xây dựng theo phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ

$$\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}} = (60\% + 40\% \times \frac{(\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} - \text{G}_{\text{TTN}})}{(\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} - \text{G}_{\text{TTN}})}) \times \text{Điểm tối đa hiệu quả ngành}$$

b) Đối với Hồ sơ mời thầu được xây dựng theo phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ

$$\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}} = (70\% + 30\% \times \frac{(\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} - \text{G}_{\text{TTN}})}{(\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} - \text{G}_{\text{TTN}})}) \times \text{Điểm tối đa hiệu quả ngành}$$

Trong đó:

+ $\text{Điểm}_{\text{NĐTđang xét}}$: Điểm đánh giá về điểm hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực của Nhà đầu tư đang xét.

+ G_{TTN} : Giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước được quy định trong Hồ sơ mời thầu;

+ $\text{G}_{\text{NĐTđang xét}}$: Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư đề xuất trong Hồ sơ dự thầu đang xét và đảm bảo nguyên tắc $\text{G}_{\text{NĐTđang xét}} \geq \text{G}_{\text{TTN}}$;

+ $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}}$: Giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư cao nhất trong số giá trị bằng tiền nộp ngân sách nhà nước các nhà đầu tư được xem xét đánh giá và đảm bảo nguyên tắc $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}} > \text{G}_{\text{TTN}}$;

+ Điểm tối đa hiệu quả ngành: Điểm tối đa hiệu quả ngành quy định trong Hồ sơ mời thầu.

Trường hợp $G_{\text{NDTcao nhất}}$ có giá trị bằng G_{TTN} thì điểm đánh giá về giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư bằng Điểm tối đa hiệu quả ngành quy định trong Hồ sơ mời thầu.

Phụ lục II

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (V)

*(ban hành kèm theo Thông tư số 16/2024/TT-BGTVT ngày 30/05/2024
của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)*

Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá trị nộp ngân sách nhà nước (V)

1. Căn cứ xác định giá trị V:

a) Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến do bên mời thầu xác định trên cơ sở lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Thông tin của các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công tại địa phương, gồm: mục đích sử dụng; diện tích; địa điểm; giá khởi điểm; giá trúng đấu giá; thời điểm phê duyệt kết quả đấu giá;

d) Bảng giá đất của địa phương.

2. Nội dung xác định giá trị V:

a) Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Xác định các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu;

c) Tính giá trị V.

3. Bên mời thầu chịu trách nhiệm tổ chức lập phương án xây dựng giá trị V căn cứ thông tin do các cơ quan sau đây cung cấp:

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về tài chính hoặc Hội đồng thẩm định giá đất (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này): thông tin bảng giá đất tại địa phương (nếu có); thông tin bổ sung (nếu có) để xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến, giá trị V;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý về đất đai, quy hoạch: thông tin bảng giá đất tại địa phương (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này), thông tin đầy đủ về các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công trên địa bàn quản lý; cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt;

- Cơ quan chuyên môn hoặc Ủy ban nhân cấp xã⁵ có tổ chức đấu giá: thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

- Cơ quan, bộ phận có chức năng quản lý trong lĩnh vực nhà ở, phát triển đô thị, xây dựng : thông tin cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được phê duyệt (trường hợp được giao nhiệm vụ quản lý thông tin này).

Mục 2. Xác định, phân loại diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

Phần diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án là phần diện tích đất thương mại, dịch vụ được xác định theo thông tin dự án trong Quyết định phê duyệt thông tin dự án.

Mục 3. Xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu

Việc xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

a) Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

b) Có kết quả đấu giá thành công mà tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin của dự án đang xét.

c) Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại khoản 2 Mục này.

2. Tương đồng về địa điểm được xác định như sau:

a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp xã⁶ nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp xã⁷ trở lên, khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được xác định trên địa bàn của tất cả các đơn vị hành chính này.

b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp xã⁸ nơi thực hiện dự án không có khu

⁵ Cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã” được thay thế bởi cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã” theo quy định tại khoản 2 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁶ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁷ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp xã⁹ khác của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp xã¹⁰ nơi thực hiện dự án để tham chiếu. Trường hợp giáp ranh với nhiều đơn vị hành chính cấp xã¹¹, việc xác định đơn vị hành chính cấp xã¹² khác do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

c) Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất, thửa đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của dự án đang xét, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

3. Trường hợp khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì phân chia khu đất, quỹ đất, thửa đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu.

4. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh giá đất của khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu tại bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với địa bàn quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Mục này trong khoảng thời gian quy định tại điểm b khoản 1 hoặc điểm c khoản 2 Mục này, người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với mức tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu hoặc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác. Việc xác định tỷ lệ phản ánh diễn biến bất thường khác do người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định cụ thể.

Mục 4. Tính giá trị V

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại

⁸ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁹ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹⁰ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹¹ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹² Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Mục 3 Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị V.

2. Giá trị V được tính như sau:

$$V = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

Trong đó:

- a) S_i là diện tích các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.
- b) ΔG_i là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét.
- c) k_i là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét

3. ΔG_i được tính như sau:

$$\Delta G_i = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.

4. k_i được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

Trong đó:

- a) P_i là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án).
- b) P_{TCi} là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo giá khởi điểm đấu giá).

P_{TCi} được tính như sau:

$$P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$$

5. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất S_i , các số liệu liên quan đến phần đất ở thuộc dự án đang xét ($S_{\text{đất ở}}$) là cơ sở để tính ΔG_i và k_i , cụ thể:

a) $\Delta G_i = \Delta G_{\text{đất ở}}$.

b) $k_i = k_{\text{đất ở}} \times \text{Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.}$

- $k_{\text{đất ở}}$ là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Mục này.

6. Giá đất được sử dụng là giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định pháp luật về đất đai, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt thông tin dự án đang xét. Số liệu trong bảng giá đất được sử dụng để tính toán là các số liệu áp dụng cho đơn vị hành chính cấp xã¹³ nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

7. Đối với dự án không áp dụng được quy định chi tiết tại các Mục nêu trên, người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định phương pháp lựa chọn các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu và hệ số k phù hợp. Trong trường hợp này, tờ trình đề nghị phê duyệt hồ sơ mời thầu phải thuyết minh chi tiết về cách thức xác định các thông số đầu vào tương ứng với phương pháp được chọn và lý do đề xuất để người có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định.

¹³ Cụm từ “đơn vị hành chính cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “đơn vị hành chính cấp xã” theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.