

Số: 810 /QĐ-SGDĐT

Đồng Tháp, ngày 11 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt khai thác tài sản công tại 10 đơn vị trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo

GIÁM ĐỐC SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ về việc quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 111/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Giáo dục và Đào tạo;

Căn cứ Quyết định số 159/2025/QĐ-CTUBND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định phân cấp thẩm quyền quyết định trong quản lý, sử dụng tài sản công của các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Phòng Kế hoạch – Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt danh mục tài sản công được khai thác tại 10 đơn vị trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo, với những nội dung sau:

1. Địa điểm khai thác: thực hiện tại 10 đơn vị trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo, gồm: 06 trường trung học phổ thông (THPT); 02 trường trung học cơ sở và trung học phổ thông (THCS và THPT); 01 trường trung học phổ thông chuyên và 01 trường trung học cấp.

2. Tài sản khai thác:

- Căng tin.
- Mặt bằng căng tin.
- Nhà xe học sinh.

- Mặt bằng nhà xe học sinh.

- Mặt bằng sân bóng chuyền.

3. Thời hạn khai thác: 05 năm kể từ ngày Quyết định có hiệu lực.

4. Hình thức khai thác: Đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. Phương án tài chính:

a) Nguồn thu: Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền khai thác tài sản công được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Nội dung chi: Thực hiện chi trả các chi phí hợp lý có liên quan đến việc khai thác tài sản công, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; phần còn lại được đơn vị quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

6. Chi tiết danh mục tài sản công được khai thác tại các đơn vị trực thuộc
(theo phụ lục đính kèm).

Điều 2. Giao Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc

1. Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch khai thác tài sản công theo đúng nội dung được phê duyệt; bảo đảm đúng mục đích, hiệu quả, công khai, minh bạch và tuân thủ quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, trường hợp phát sinh nhu cầu điều chỉnh nội dung đã được phê duyệt, Thủ trưởng đơn vị phải có văn bản báo cáo Sở Giáo dục và Đào tạo để xem xét, thẩm định; chỉ được thực hiện nội dung điều chỉnh sau khi có văn bản chấp thuận của Sở Giáo dục và Đào tạo.

3. Tổ chức thực hiện việc khai thác tài sản công theo đúng nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này; bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đấu giá tài sản, Nghị định số 186/2025/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan, bao gồm quy định về hóa đơn, chứng từ và nghĩa vụ tài chính.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Sở, Trưởng phòng Kế hoạch - Tài chính, Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc có tên tại Điều 1 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Sở Tài chính;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, KHTC (11b).



GIÁM ĐỐC

Lê Quang Trí

DANH MỤC TÀI SẢN ĐỀ NGHỊ KHAI THÁC

(Kèm Quyết định số 810 /QĐ-SGDĐT ngày 11/8/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo)

STT	Tên đơn vị	Tên tài sản khai thác	Số lượng	Diện tích (m ²)	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Ghi chú
1	Trường THPT Gò Công Đông	Nhà xe học sinh	03	994,34	1.138.898.361	927.274.420	- Nhà xe học sinh 1: 580,2 m ² ; - Nhà xe học sinh 2: 156,24 m ² ; - Nhà xe học sinh 3: 257,9 m ²
2	Trường THPT Bình Đông	Nhà xe học sinh	01	300,00	164.212.000	31.020.000	
		Mặt bằng căng tin	01	100	78.000.000	78.000.000	
3	Trường THPT Huỳnh Văn Sấm	Nhà xe học sinh	02	632	1.157.232.825	938.057.770	- Nhà xe học sinh 1: 320 m ² ; - Nhà xe học sinh 2: 312 m ²
4	Trường THPT Cái Bè	Nhà xe học sinh	01	1070	1.240.379.000	743.979.324	
5	Trường THPT Tân Hồng	Mặt bằng sân bóng chuyền	01	420	252.000.000	252.000.000	
6	Trường THCS và THPT Tân Thới	Mặt bằng căng tin	01	101,40	35.287.200	35.287.200	
7	Trường THCS và THPT Giồng Dứa	Căng tin	01	48	76.800.000	60.800.000	
		Nhà xe học sinh	01	283	253.809.867	0	
8	Trường THCS và THPT Long Bình	Mặt bằng nhà xe học sinh	01	76,60	18.384.000	18.384.000	
		Mặt bằng căng tin	01	278,80	66.912.000	66.912.000	
9	Trường THPT chuyên Tiền Giang	Nhà xe học sinh	01	200	220.746.627	58.784.826	
10	Trường Trung cấp Gò Công	Mặt bằng căng tin	01	39	151.208.226	151.208.226	
		Mặt bằng nhà xe học sinh	01	250	345.259.027	345.259.027	
TỔNG CỘNG			17	4.793,14	5.199.129.133	3.706.966.793	

SỞ GD&ĐT TỈNH ĐỒNG THÁP
TRƯỜNG THCS VÀ THPT
TÂN THỚI

Số: 52/ TTr-THCS&THPT.TT
V/v đề nghị cho phép khai thác
tài sản công.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tân Thới, ngày 01 tháng 06 năm 2026

Kính gửi: Sở Giáo dục và Đào tạo Đồng Tháp.

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 159/2025/QĐ-CTUBND ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định phân cấp thẩm quyền quyết định trong quản lý, sử dụng tài sản công của các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Trường THCS và THPT Tân Thới đề nghị Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đồng Tháp xem xét và thẩm định khai thác tài sản công đối với căn tin như sau:

1. Sự cần thiết khai thác:

- Căn tin là tài sản phục vụ hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cung cấp dịch vụ ăn uống cho học sinh, cán bộ, giáo viên, nhân viên toàn trường.

Ngoài ra, việc khai thác căn tin giúp tăng cường hiệu quả việc sử dụng, quản lý tài sản công, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, nâng cao tính tự chủ của đơn vị.

2. Tài sản khai thác:

STT	Tên tài sản khai thác	Chủng loại	Số lượng	Diện tích	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Ghi chú
1	Căn tin		01	101,4 m ²	35.287.200	35.287.200	

3. Hình thức khai thác:

Thực hiện theo hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật.

4. Thời hạn khai thác: 05 năm (kể từ khi có phê duyệt của cấp có thẩm quyền)

5. Dự kiến số tiền thu được (nếu có):

Dự kiến doanh thu, chi phí, số nộp ngân sách NN, chênh lệch thu chi từ việc khai thác căn tin, nhà xe học sinh:

ĐVT: đồng

Nội dung	Căn tin
I. Mức thu dự kiến/năm	158.499.999
II. Chi phí/năm	35.850.000
3.1. Thuế 5% GTGT + 5% TNDN	15.850.000
3.2. Chi phí thuê tổ chức đấu giá	10.000.000
III. Phần còn lại	122.649.999
- Trích 40% thực hiện cải cách tiền lương	49.060.000
- Trích 60% hỗ trợ chi hoạt động tại đơn vị	73.589.999

6. Cam kết thực hiện:

- Việc khai thác căn tin không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị;
- Không vi phạm các điều cấm của luật;
- Bảo đảm tính công khai, minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật;
- Không làm thay đổi kết cấu, kiến trúc nguyên trạng tài sản công; không làm mất quyền sử dụng đất của đơn vị.

Kính đề nghị Sở Giáo dục và Đào tạo xem xét và ra quyết định về việc khai thác tài sản công đối với căn tin của Trường THCS và THPT Tân Thới để có cơ sở triển khai, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản công tại đơn vị./.

Nơi nhận :

- Phòng TC-KH Sở GD-ĐT;
- Lưu.



Trần Đoàn Linh

SỞ GD&ĐT TỈNH ĐỒNG THÁP
TRƯỜNG THCS VÀ THPT
TÂN THỚI

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

DANH MỤC TÀI SẢN ĐỀ NGHỊ KHAI THÁC

(Kèm theo Văn bản số: 52/TTr- THCS&THPT.TT ngày 01/06/2026 của
Trường THCS và THPT Tân Thới)

STT	Tên tài sản	Số lượng (Đơn vị tài sản)	Diện tích (m ²)	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01	Căn tin	01	101,4	35.287.200	35.287.200	
	Tổng cộng:	01	101,4	35.287.200	35.287.200	

HIỆU TRƯỞNG

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Trần Đoàn Linh

Số: 260/2026/1502

TP.HCM, Ngày 26 tháng 08 năm 2026.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

KÍNH GỬI: TRƯỜNG THCS & THPT TÂN THỚI

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 26929-26/HĐTĐG-TG ngày 17/08/2026 được ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA và Trường THCS & THPT Tân Thới
- Căn cứ Báo cáo thẩm định giá ngày 26/08/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA.
- Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 260/2026/1502 ngày 26/08/2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : **TRƯỜNG THCS & THPT TÂN THỚI**
- Địa chỉ : **Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp.**
- Số điện thoại : **02733 528 411.**
- Người đại diện : **Ông TRẦN ĐOÀN LĨNH - Chức vụ: Hiệu trưởng.**

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Doanh nghiệp : **Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA**
- Địa chỉ : **Số 45/65 Âu Dương Lân, Phường Chánh Hưng, TP. Hồ Chí Minh**
- Điện thoại : **02839206779 Fax: 02839206778**

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Loại tài sản : **Bất động sản.**
- Tên tài sản : **Quyền khai thác tài sản.**
- Địa điểm làm việc: **Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp**
- Đặc điểm về mặt pháp lý và kỹ thuật của tài sản thẩm định giá: **Được mô tả tại mục III báo cáo kết quả TĐG.**

4. Thời điểm thẩm định giá : Tháng 08/2026

5. Mục đích thẩm định giá : Tư vấn giá trị dịch vụ để Trường THCS & THPT Tân Thới tham khảo, xem xét và làm cơ sở lựa chọn nhà thầu theo quy định pháp luật.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá: Giá trị thuê thị trường.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có): Được mô tả tại mục V báo cáo kết quả TĐG.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá: Được mô tả tại mục VI báo cáo kết quả TĐG.



9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Với thông tin như trên, Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA thông báo kết quả ước tính giá trị tài sản thẩm định giá như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng/tháng)
01	Quyền khai thác tài sản là mặt bằng căn tin tại Trường THCS & THPT Tân Thới	101,4	19.133.000
Ghi chú: Giá trên đã bao gồm thuế VAT			

(Chi tiết xem tại mục VIII, Báo cáo thẩm định giá kèm theo.)

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá: Được mô tả tại mục X báo cáo thẩm định giá.

12. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thẩm định giá



Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính tiếng Việt tại Công ty TNHH Thẩm định giá Nova. Công ty TNHH Thẩm định giá Nova giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản - có giá trị pháp lý như nhau.

Mọi hình thức sao chép chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Phan Khánh Đô

Số thẻ TĐV về giá: XV23.2383

TỔNG GIÁM ĐỐC



Huỳnh Văn Ngoãn

Số thẻ TĐV về giá: VIII13.885

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 260/2026/1502, ngày 26/08/2026)

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên Công ty : **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ NOVA**
- Địa chỉ : Số 45/65 Âu Dương Lân, Phường Chánh Hưng, TP.HCM
- Số điện thoại : (028) 3920.6779 - Fax: (028) 3920.6778
- Website : thamdinhnova.com - Email: thamdinhnova@gmail.com
- Mã số GCN đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ TĐG: 260/TĐG ngày 30/08/2017.
- Số thông báo của Bộ tài chính về việc DN đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ TĐG: số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025.
- Họ và tên người Đại diện pháp luật: Huỳnh Văn Ngoãn_ số thẻ TĐV về giá VIII13.885.
- Họ và tên Thẩm định viên về giá: Phan Khánh Đô_ số thẻ TĐV về giá XV23.2383.
- Trợ lý thẩm định viên về giá: Nguyễn Hoàng Phương.

II. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ PHẠM VI CỦA CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu thẩm định giá

- Khách hàng : **TRƯỜNG THCS & THPT TÂN THỚI**
- Địa chỉ : Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp
- Mã số thuế : 1201426632
- Số điện thoại : 02733 528 411
- Số hợp đồng : 26929-26/HĐTĐG-TG ngày 17/08/2026 được ký kết giữa Trường THCS & THPT Tân Thới với Công ty TNHH Thẩm định giá Nova.

2. Thông tin về tài sản:

- Loại tài sản : Bất động sản.
- Tên tài sản : Quyền khai thác tài sản
- Địa điểm TĐG: Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp
- Thời điểm thẩm định giá: Tháng 08/2026.
- Mục đích thẩm định giá: Tư vấn giá trị dịch vụ để Trường THCS & THPT Tân Thới tham khảo, xem xét và làm cơ sở lựa chọn nhà thầu theo quy định pháp luật.
- Cơ sở giá trị thẩm định giá: Cơ sở giá trị thuê thị trường.
- Thời điểm khảo sát tài sản thẩm định giá: Ngày 18/08/2026.

- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình TĐG và việc xem xét đánh giá các thông tin thu thập:

<i>Các nguồn thông tin thu thập</i>	<i>Mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin</i>
1. Đối với tài sản thẩm định giá	
- Danh mục, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp. - Tổ thẩm định giá tiến hành khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá dưới sự hướng dẫn của khách hàng yêu cầu thẩm định giá hoặc người được khách hàng yêu cầu thẩm định giá ủy quyền.	- Danh mục, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp được thể hiện trong giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 14/08/2026. - Diễn biến và kết quả khảo sát hiện trạng tài sản được ghi nhận tại Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA được lưu trữ trong hồ sơ thẩm định giá
2. Đối với các giao dịch chào mua / chào bán / thành công của các tài sản tương tự trên thị trường	
- Nguồn cung cấp thông tin là những đơn vị/ tổ chức cung cấp dịch vụ, người được ủy quyền giới thiệu việc cung cấp dịch vụ, các đơn vị trung gian trên thị trường có thông tin về giao dịch cung cấp dịch vụ trên thị trường	- Trợ lý thẩm định viên về giá thu thập thông tin bằng cách thu thập các báo giá, phiếu chào cung cấp dịch vụ, phỏng vấn trực tiếp hoặc qua điện thoại người có thông tin hoặc có khả năng cung cấp thông tin kết hợp với khảo sát thực tế tài sản. - Thẩm định viên kiểm tra đối với thông tin thu thập tại thời điểm thẩm định giá. - Bộ phận kiểm soát định kỳ kiểm tra thông tin thu thập tại thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá. - Kết quả thu thập thông tin thông qua phỏng vấn trực tiếp được ghi nhận tại phiếu thu thập thông tin dịch vụ được lưu trữ trong hồ sơ thẩm định giá.
3. Đối với các thông tin khác	
- Thông tin đăng tải trên các phương tiện truyền thông. - Thông tin trên các văn bản quy phạm pháp quy của nhà nước.	- Thông tin đăng tải trên các phương tiện truyền thông được trợ lý thẩm định viên thu thập và kiểm tra qua nhiều nguồn đăng tải được nêu rõ trong báo cáo thẩm định giá. - Thông tin trích dẫn từ các văn bản quy phạm pháp quy của nhà nước được sử dụng trên cơ sở trích dẫn trực tiếp nội dung cụ thể trong báo cáo thẩm định giá.

III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá: Không có

2. Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật và hiện trạng của tài sản thẩm định giá:

Stt	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
01	Quyền khai thác mặt bằng căn tin	Diện tích mặt bằng: 101,4 m². - Các hạng mục công trình xây dựng kèm theo: Không có - Các hạng mục tài sản khác kèm theo: Không có

Stt	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
		- Vị trí mặt bằng căn tin: Nằm ở bên hông trường. - Khu vực buôn bán: Khu vực hạn chế diện tích. - Cơ sở vật chất: Có phục vụ bàn ghế và khu vực nấu nướng. - Số lượng khách hàng tiềm năng mỗi ngày: khoảng 1.400 học sinh - Thời hạn hợp đồng: 05 năm - Hình thức thanh toán: Trả theo tháng - Địa điểm: Thuộc khuôn viên Trường THCS & THPT Tân Thới, Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp

IV. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Thông tin tổng quan về thị trường:

Thị trường cho thuê mặt bằng căn tin trường học có tiềm năng phát triển ổn định, nhất là trong bối cảnh chất lượng giáo dục ngày càng được chú trọng, cơ sở vật chất cần đảm bảo các yêu cầu vệ sinh, an toàn thực phẩm, thoáng mát và dễ dàng tiếp cận. Tuy nhiên cũng phải gặp phải một số thách thức về cạnh tranh và yêu cầu về chất lượng dịch vụ. Việc lựa chọn mặt bằng tốt, quản lý tốt và cung cấp dịch vụ phù hợp sẽ là yếu tố quyết định sự thành công trong phân khúc này.

V. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

1. Giả thiết:

Diện tích cho thuê, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định được Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA xác định theo giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 14/08/2026 của Trường THCS & THPT Tân Thới.

2. Giả thiết đặc biệt: Không có.

VI. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 về Ban hành các chuẩn mực TĐGVN, căn cứ mục đích thẩm định giá, căn cứ đặc điểm pháp lý, kinh tế, kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, căn cứ đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA thống nhất nhận định Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường làm phương pháp thẩm định giá tài sản thẩm định giá.

Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

VII. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH.

1. Ước tính Quyền khai thác tài sản là mặt bằng căn tin tại Trường THCS & THPT Tân Thới.

1.1. Kết quả thu thập thông tin thị trường

Tại thời điểm thẩm định giá, qua khảo sát, thu thập thông tin thị trường tại khu vực thẩm định giá. Các thông tin được thu thập từ các hoạt động thỏa thuận, đấu thầu cho thuê quyền khai thác là mặt bằng căn tin trong khu vực tương tự trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp và các tỉnh lân cận. Tổ thẩm định đã khảo sát các nguồn thông tin thu thập được để làm cơ sở tham khảo

trong quá trình thẩm định giá. Tuy nhiên, một số thông tin đã được ký kết từ thời điểm trước đây có mức giá chênh lệch so với mức bình quân của loại hình khai thác mặt bằng căn tin chưa phản ánh được mức độ phổ biến của thị trường tại thời điểm thẩm định.

Sau khi phân tích, đánh giá tính tương đồng của tài sản, thời điểm ký kết hợp đồng và độ tin cậy của nguồn thông tin, Tổ thẩm định nhận thấy các thông tin từ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 có thời gian giao dịch gần với thời điểm thẩm định, phản ánh mức độ phổ biến của thị trường tại khu vực tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, các mức thông tin này được thu thập từ các hồ sơ đã đầu thầu thành công trên thị trường rõ ràng. Do đó, Tổ thẩm định đề xuất sử dụng các thông tin từ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 làm cơ sở để ước tính giá trị tài sản thẩm định như sau:

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH

Stt	Hạng mục	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tên trường	Trường Tiểu học Tân Phước	Trường THCS Tam Hiệp	Trường THCS Tam Bình
	Địa chỉ	Ấp Tân Phước 5, xã Tân Đông, tỉnh Đồng Tháp	Ấp 2, xã Long Hưng, tỉnh Đồng Tháp	Ấp Bình Thuận, xã Ngũ Hiệp, tỉnh Đồng Tháp
2	Tình trạng pháp lý	Có Hợp đồng cho thuê	Có Hợp đồng cho thuê	Có Hợp đồng cho thuê
3	Khách hàng tiềm năng mỗi ngày (người)	700	1.000	1.400
4	Diện tích mặt bằng (m²)	120,00	100,00	54,0
5	Vị trí	Vị trí giữa trường	Vị trí cuối trường	Vị trí cuối trường
6	Khu vực buôn bán	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái
7	Mức độ đầu tư, xây dựng	Công trình xây dựng bán kiên cố Ít tốn kém chi phí đầu tư	Công trình xây dựng bán kiên cố Ít tốn kém chi phí đầu tư	Công trình xây dựng bán kiên cố Ít tốn kém chi phí đầu tư
8	Giá cho thuê (đồng/tháng) - đã bao gồm VAT	21.900.000	20.000.000	12.000.000
-	Đơn giá cho thuê (đồng/m²/tháng)	182.500	200.000	222.222
9	Mức độ cạnh tranh dịch vụ	Khu vực cạnh tranh dịch vụ	Khu vực cạnh tranh dịch vụ	Khu vực cạnh tranh dịch vụ
10	Hình thức thanh toán	Trả theo tháng	Trả theo tháng	Trả theo tháng
11	Thời hạn hợp đồng	03 năm	03 năm	03 năm
12	Nguồn thông tin	anh Linh	anh Phong	anh Chiến
		0944 040 266	0988 937 749	02733 828 347
13	Thời điểm thu thập thông tin	Tháng 08/2026	Tháng 08/2026	Tháng 08/2026

14	Người thu thập thông tin	Nguyễn Hoàng Phương	Nguyễn Hoàng Phương	Nguyễn Hoàng Phương
15	Hình thức thu thập thông tin	Khảo sát trực tiếp	Khảo sát trực tiếp	Khảo sát trực tiếp

1.2. Ước tính giá trị tài sản thẩm định.

a. *Phân tích thông tin*

- Căn cứ đặc điểm pháp lý, kinh tế, kỹ thuật của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh, Tổ thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA đánh giá mức độ tương đồng và không tương đồng về các yếu tố so sánh của các tài sản theo từng yếu tố chi tiết như sau:
- + Về Diện tích mặt bằng: TSSS2 có diện tích là 100m², tương đồng với TSTĐ (có diện tích là 101,4m²) nên tổ thẩm định không thực hiện điều chỉnh yếu tố này. TSSS1, 3 có diện tích lần lượt là 120m² và 54m², không tương đồng với TSTĐ nên tổ thẩm định thực hiện điều chỉnh các yếu tố này.
- + Về Khách hàng tiềm năng mỗi ngày: TSSS3 có lượng khách hàng tiềm năng mỗi ngày là 1.400 người, tương đồng với TSTĐ (có lượng khách hàng tiềm năng mỗi ngày là 1.400 người) nên tổ thẩm định không thực hiện điều chỉnh yếu tố này. TSSS1, 2 có số lượng khách hàng tiềm năng lần lượt là 700 người và 1.000 người, không tương đồng với TSTĐ nên tổ thẩm định thực hiện điều chỉnh các yếu tố này.
- + Về Vị trí mặt bằng: TSSS1 có vị trí mặt bằng ở giữa khuôn viên trường; TSSS2, 3 có vị trí mặt bằng ở cuối khuôn viên trường. TSSS1,2, 3 không tương đồng so với TSTĐ (có vị trí ở bên hông khuôn viên trường) nên tổ thẩm định thực hiện điều chỉnh các yếu tố này.
- + Về Khu vực buôn bán: TSSS1, 2, 3 có khu vực trồng trái, căn tin nằm riêng biệt, không tương đồng so với TSTĐ (có khu vực hạn chế diện tích) nên tổ thẩm định thực hiện điều chỉnh các yếu tố này.

Stt	Hạng mục	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tên trường	Trường THCS & THPT Tân Thới	Trường Tiểu học Tân Phước	Trường THCS Tam Hiệp	Trường THCS Tam Bình
	Địa chỉ	Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp	Ấp Tân Phước 5, xã Tân Đông, tỉnh Đồng Tháp	Ấp 2, xã Long Hưng, tỉnh Đồng Tháp	Ấp Bình Thuận, xã Ngũ Hiệp, tỉnh Đồng Tháp
2	Tình trạng pháp lý	Có Hợp đồng cho thuê	Có Hợp đồng cho thuê	Có Hợp đồng cho thuê	Có Hợp đồng cho thuê
3	Diện tích mặt bằng	101,40	120,00	100,00	54,00
			<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>	<i>Tương đồng với TSTĐ</i>	<i>Kém hơn so với TSTĐ</i>
4	Khách hàng tiềm năng mỗi ngày	1.400,00	700	1.000	1.400

Stt	Hạng mục	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			<i>Kém hơn so với TSTĐ</i>	<i>Kém hơn so với TSTĐ</i>	<i>Tương đồng với TSTĐ</i>
5	Vị trí mặt bằng	Vị trí bên hông trường	Vị trí giữa trường	Vị trí cuối trường	Vị trí cuối trường
			<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>	<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>	<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>
6	Khu vực buôn bán	Khu vực hạn chế diện tích	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái
			<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>	<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>	<i>Thuận lợi hơn so với TSTĐ</i>

b. Thực hiện điều chỉnh:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Tên trường		Trường THCS & THPT Tân Thới	Trường Tiểu học Tân Phước	Trường THCS Tam Hiệp	Trường THCS Tam Bình
	Địa chỉ		Ấp Tân Hiệp, xã Tân Thới, tỉnh Đồng Tháp	Ấp Tân Phước 5, xã Tân Đông, tỉnh Đồng Tháp	Ấp 2, xã Long Hưng, tỉnh Đồng Tháp	Ấp Tân Phước 5, xã Tân Đông, tỉnh Đồng Tháp
B	Giá thị trường (Giá trước chỉnh)	đồng/m²/tháng		182.500	200.000	222.222
C	Giá sau điều chỉnh					
D	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh					
D1	Diện tích mặt bằng	m²	101,40	120,00	100,00	54,00
	Tỷ lệ	%	100%	101%	100%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-0,99%	0,00%	3,09%
	Mức điều chỉnh	đồng/m ² /tháng		-1.807	0	6.867
	Đơn giá sau điều chỉnh 1	đồng/m ² /tháng		180.693	200.000	229.089

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D2	Khách hàng tiềm năng mỗi ngày (người)		1.400,00	700,00	1.000,00	1.400,00
	Tỷ lệ	%	100%	86%	92%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		16,28%	8,70%	0,00%
	Mức điều chỉnh	đồng/m ² /tháng		29.711	17.400	0
	Đơn giá sau điều chỉnh 2	đồng/m ² /tháng		210.404	217.400	229.089
D3	Vị trí mặt bằng		Vị trí bên hông trường	Vị trí giữa trường	Vị trí cuối trường	Vị trí cuối trường
	Tỷ lệ	%	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh	đồng/m ² /tháng		-16.589	-18.180	-20.200
	Đơn giá sau điều chỉnh 3	đồng/m ² /tháng		193.815	199.220	208.889
D4	Khu vực buôn bán		Khu vực hạn chế diện tích	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái	Khu vực trồng trái
	Tỷ lệ	%	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh	đồng/m ² /tháng		-16.589	-18.180	-20.200
	Đơn giá sau điều chỉnh 4	đồng/m ² /tháng		177.226	181.040	188.689
E	Mức giá chỉ dẫn	đồng/m ² /tháng		177.226	181.040	188.689
E1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	đồng/m ² /tháng		182.318		
E2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-2,79%	-0,70%	3,49%

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
F	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh					
F1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	đồng/m ² /tháng		64.696	53.760	47.267
F2	Tổng số lần điều chỉnh			4	3	3
F3	Biên độ điều chỉnh	%		0,99% - 16,28%	8,70% - 9,09%	3,09% - 9,09%
F4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	đồng/m ² /tháng		-5.274	-18.960	-33.533

- Mức giá chỉ dẫn của các TSSS sau khi điều chỉnh chênh lệch không quá 15% so với giá trị trung bình các mức giá chỉ dẫn là phù hợp.
- Tổ thẩm định nhận thấy chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, đồng thời nhận thấy mức giá chỉ dẫn, tổng giá trị điều chỉnh gộp, tổng số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần của các tài sản chênh lệch không đáng kể. Trong đó TSSS3 có mức độ tương đồng nhất so với TSTĐ (có tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất, tổng số lần điều chỉnh ít, biên độ điều chỉnh ít nhất, tổng giá trị điều chỉnh thuần thấp). Do đó tổ thẩm định sử dụng mức giá chỉ dẫn TSSS3 làm mức giá chỉ dẫn của tài sản thẩm định giá.
- Đơn giá quyền khai thác tài sản là mặt bằng căn tin tại Trường THCS & THPT Tân Thới là: 188.689 đồng/m²/tháng.
- Quyền khai thác tài sản là mặt bằng căn tin tại Trường THCS & THPT Tân Thới là:

$$101,4 \text{ m}^2 \times 188.689 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} = \mathbf{19.133.065 \text{ đồng/tháng.}}$$

➤ **Làm tròn: 19.133.000 đồng/tháng**

VIII. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ.

Trên cơ sở các tài liệu do Trường THCS & THPT Tân Thới cung cấp, với phương pháp thẩm định giá như trên được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

BẢNG CHI TIẾT

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng/tháng)
01	Quyền khai thác tài sản là mặt bằng căn tin tại Trường THCS & THPT Tân Thới	101,4	19.133.000
Ghi chú: Giá trên đã bao gồm thuế VAT			

IX. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ: Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá (kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024): Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá là 06 tháng kể từ ngày phát hành./.

X. NHỮNG HẠN CHẾ VÀ ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Khuyến nghị về việc sử dụng hồ sơ thẩm định giá:

- Diện tích cho thuê, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định được Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA xác định theo giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 14/08/2026 của Trường THCS & THPT Tân Thới.

- Tại thời điểm thẩm định, khu vực hạn chế thông tin tài sản tương đồng với TSTD.

2. Những hạn chế của hồ sơ thẩm định giá

- Bên yêu cầu thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các hồ sơ pháp lý, thông tin cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá Nova. Bên yêu cầu thẩm định giá trực tiếp hoặc ủy quyền hợp pháp cho người có đủ hiểu biết về tài sản thẩm định giá hướng dẫn chuyên viên của công ty TNHH Thẩm định giá Nova thực hiện khảo sát, thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá. Công ty TNHH Thẩm định giá Nova không đối chiếu hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp với bản chính và không chịu trách nhiệm về chứng thư thẩm định giá trong trường hợp khách hàng cung cấp thông tin sai lệch dẫn tới sai lệch trong kết quả thẩm định giá.

- Hiện trạng của tài sản thẩm định giá được ghi nhận tại thời điểm khảo sát hiện trạng tài sản. Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA không chịu trách nhiệm nếu có phát sinh các hư hỏng, phá bỏ, thay đổi kết cấu hiện trạng của tài sản hay thay đổi chủ sở hữu trong quá trình sử dụng sau thời điểm khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời gian hiệu lực theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng thông tin tài sản, số lượng tài sản tại Hợp đồng thẩm định giá. Bên yêu cầu hoặc bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá có trách nhiệm đối chiếu số lượng, đặc điểm tài sản đã mô tả trong báo cáo thẩm định giá với tài sản yêu cầu thẩm định giá trước khi sử dụng chứng thư thẩm định giá. Trường hợp có sự sai khác về số lượng, đặc điểm tài sản thì khách hàng hoặc bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá không được sử dụng chứng thư thẩm định giá và thông báo cho Công ty TNHH Thẩm định giá Nova phối hợp giải quyết.

- Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và các phụ lục kèm theo là những phần không thể tách rời trong quá trình sử dụng kết quả tư vấn thẩm định giá. Chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng với bản chính, theo số lượng phát hành ghi trong chứng thư.

- Kết quả thẩm định giá là mức giá Công ty TNHH Thẩm định giá Nova tư vấn giá trị tài sản, được sử dụng làm một trong những căn cứ để Bên yêu cầu hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi tại Hợp đồng thẩm định giá tham khảo, xem xét, phê duyệt giá của tài sản.

Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá không phải là văn bản bắt buộc bất cứ bên nào tham gia giao dịch phải thực hiện theo giá trị tư vấn.

3. Những điều khoản loại trừ trách nhiệm đối với hồ sơ thẩm định giá

- Công ty TNHH Thẩm định giá Nova sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá nếu Bên yêu cầu thẩm định giá hoặc bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá có tên trong Hợp đồng thẩm định giá vi phạm một trong các hành vi sau đây:

- Cố ý cung cấp thông tin sai lệch về tài sản thẩm định giá;
- Sử dụng chứng thư thẩm định giá đã hết hiệu lực; sử dụng chứng thư thẩm định giá không theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đặc điểm, số lượng tài sản thẩm định giá ghi tại hợp đồng thẩm định giá;
- Mua chuộc, hối lộ; câu kết, thỏa thuận để làm sai lệch giá trị tài sản thẩm định giá nhằm vụ lợi, trục lợi; thông đồng về giá, thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá được giới hạn trong điều kiện đơn vị thẩm định giá là đơn vị tư vấn, không phải là chủ thể bên mời thầu, không trực tiếp là đơn vị tổ chức mời thầu. Chủ thể bên mời thầu và đơn vị tổ chức mời thầu cần có kế hoạch truyền thông chào tham gia cung cấp dịch vụ như trên, đảm bảo tính hiệu quả cao nhất với các điều kiện cung cấp dịch vụ tối ưu nhất. Trong mọi trường hợp, đơn vị tư vấn không có trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật của khách hàng cũng như những thiệt hại khác xảy ra trong quá trình tổ chức mời thầu, lựa chọn nhà thầu thực hiện.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được ghi trong Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá đã ký kết với Công ty TNHH Thẩm định giá Nova thì Hợp đồng trên mặc nhiên vô hiệu; Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo thẩm định giá kèm theo Hợp đồng trên sẽ không có giá trị pháp lý.

- Người sử dụng chứng thư thẩm định giá hợp pháp chỉ là Bên yêu cầu thẩm định giá hoặc bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá được thể hiện trong Văn bản yêu cầu thẩm định giá hoặc Hợp đồng thẩm định giá. Các chủ thể khác sử dụng chứng thư thẩm định giá khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá Nova là hành vi không hợp pháp, kết quả thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá sẽ không có hiệu lực.

XI. PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Phụ lục 1: Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 04 bản chính Tiếng Việt, kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 260/2026/1502 ngày 26/08/2026 tại Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA.

Thẩm định viên về giá và những người tham gia trực tiếp công tác thẩm định giá trong hồ sơ này không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế nào liên quan đến khách hàng thẩm định giá, tài sản thẩm định giá, không có xung đột lợi ích trong quá trình thực hiện thẩm định giá.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



NGUYỄN HOÀNG PHƯƠNG

THẨM ĐỊNH VIÊN



PHAN KHÁNH ĐÔ

Số thẻ TĐV về giá: XV23.2383

TỔNG GIÁM ĐỐC



HUỲNH VĂN NGOÃN

Số thẻ TĐV về giá: VIII13.885



PHỤ LỤC 01

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo báo cáo thẩm định giá ngày 26/08/2026)



Số: 116/QĐ-THCS&THPT TT

Tân Thới, ngày 10 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện việc đấu giá
cho thuê mặt bằng căn tin của Trường THCS và THPT Tân Thới**

HIỆU TRƯỞNG TRƯỜNG THCS VÀ THPT TÂN THỚI

- Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ điểm d1 sửa đổi, bổ sung theo điểm b khoản 30 Điều 1 Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Căn cứ Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;
- Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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 810/QĐ-SGD&ĐT ngày 11/8/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Đồng Tháp về việc phê duyệt khai thác tài sản công tại 10 đơn vị trực thuộc Sở Giáo dục và Đào tạo;
- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 260/2026/1502 ngày 26 tháng 08 năm 2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Nova;
- Theo đề nghị của bộ phận chuyên môn.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để thực hiện việc đấu giá cho thuê mặt bằng căn tin của Trường THCS và THPT Tân Thới, cụ thể như sau:

1. Tài sản đấu giá: Cho thuê mặt bằng căn tin. Diện tích 101,4 m²
2. Giá khởi điểm tài sản đấu giá: 19.133.000 đồng/tháng. Thời gian thuê 05 năm, mỗi năm học tính 9 tháng, tổng thời gian thuê là 45 tháng. Tổng giá khởi điểm: 860.985.000 đồng.

Điều 2. Bộ phận Kế toán phối hợp với bộ phận cơ sở vật chất tham mưu lựa chọn tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá tài sản đúng theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Bộ phận Kế toán phối hợp với bộ phận cơ sở vật chất có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT



HIỆU TRƯỞNG

Trần Đoàn Linh

SỞ GD&ĐT ĐỒNG THÁP
TRƯỜNG THCS VÀ THPT TÂN THỚI

Số: 97/THCS&THPTTT
*V/v hình thức đấu giá, phương thức
đấu giá; việc thanh toán tiền thuê tài sản
và quy định khi ký hợp đồng với
người trúng đấu giá*

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

Tân Thới, ngày 22 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Công ty đấu giá Hợp danh Gò Công.

Căn cứ Thông báo số 95/TB-THCS&THPTTT ngày 21 tháng 9 năm 2026 của Trường THCS và THPT Tân Thới về việc thông báo kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Nay Trường THCS và THPT Tân Thới yêu cầu Công ty đấu giá Hợp danh Gò Công bổ sung những quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá; việc thanh toán tiền thuê tài sản và quy định khi ký hợp đồng với người trúng đấu giá như sau:

Thứ nhất, về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Đấu giá trực tuyến theo phương thức trả giá lên

Thứ hai, về thời hạn thanh toán:

- Trong 07 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành người trúng đấu giá phải tự liên hệ với Trường THCS và THPT Tân Thới để ký hợp đồng (kể cả trường hợp có liên hệ nhưng không ký hợp đồng). Nếu quá thời hạn trên thì xem như người trúng đấu giá từ chối ký hợp đồng. Trường THCS và THPT Tân Thới sẽ tịch thu tiền đặt trước của người trúng đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 5 điều 39 luật đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi bổ sung theo điểm b khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 (Trừ trường hợp có thỏa thuận khác giữa người trúng đấu giá và Trường THCS và THPT Tân Thới). Đồng thời thanh toán tiền ký quỹ ngay trong ngày ký hợp đồng.

- Thời hạn thanh toán tiền ký quỹ: Trong ngày ký hợp đồng người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán cho Trường THCS và THPT Tân Thới số tiền tương ứng 06 tháng thuê sau khi đã trừ đi tiền đặt trước. Nếu hết thời hạn trên mà người trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ số tiền ký quỹ, thì xem như người trúng đấu giá đơn phương chấm dứt hợp đồng, tiền đặt trước bị tịch thu, mọi thắc mắc khiếu nại không được giải quyết. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác với Trường THCS và THPT Tân Thới.

+ Thời hạn thanh toán tiền thuê: Tiền thuê mặt bằng căn tin được thanh toán hàng tháng vào ngày 01 đến ngày 05 của tháng liền sau đó. Chậm nhất là ngày 15 của tháng liền sau đó nếu người trúng đấu giá không nộp tiền thuê hoặc nộp chưa đủ thì xem như người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong

hợp đồng. Trường THCS và THPT Tân Thới có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, đồng thời tịch thu tiền ký quỹ. Người trúng đấu giá không được nhận lại tiền ký quỹ hay bất kỳ khiếu kiện gì.

Thứ ba, về quy định khác đối với người trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 22 Luật an toàn thực phẩm và Nghị định số 15/2018/NĐ-CP ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật An toàn thực phẩm (hoặc các văn bản quy định về Luật an toàn thực phẩm mới nhất tại thời điểm thực hiện).

- Phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và có các thiết bị phòng cháy chữa cháy và khẩu hiệu tuyên truyền.

- Không bán rượu, bia, thuốc lá, thuốc lá điện tử, chất kích thích; không chứa chấp, tụ tập học sinh cờ bạc. Không bán các mặt hàng không rõ nguồn gốc, nơi sản xuất; không bán các mặt hàng không có ghi hạn sử dụng; không bán đồ chơi gây hại đến sức khỏe của học sinh.

- + Nhân viên làm việc: Phải có sơ yếu lý lịch được xác nhận tại địa phương, không tiền án tiền sự. Cam kết tất cả nhân viên làm việc trang phục phải gọn gàng, lịch sự, xưng hô đúng mực, tuân thủ đúng các nội quy, quy định của nhà trường; Phải có giấy khám sức khỏe và phải đăng ký với công an địa phương để quản lý.

- + Phải niêm yết giá bán các mặt hàng bày bán tại căn tin.

- + Phải giữ gìn việc sinh chung và xung quanh khu vực căn tin; bố trí thùng (sọt) để rác, quét dọn rác hàng ngày và bỏ rác đúng nơi quy định.

- + Không được bán cho các đối tượng thanh thiếu niên bên ngoài vào trường.

- + Không bán những dụng cụ học tập có tính chất dễ gây thương tích (dao rọc giấy,...).

- + Không mở rộng căn tin làm sai định dạng ban đầu (Khi chưa được sự chấp thuận của nhà trường). Không được nuôi gia súc, gia cầm; Không được trồng cây ăn trái trong khuôn viên căn tin;

- Trong 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cho thuê người trúng đấu giá phải cung cấp cho Trường THCS và THPT Tân Thới giấy chứng nhận cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm. Trường hợp quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không cung cấp giấy tờ trên Trường THCS và THPT Tân Thới sẽ chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, tịch thu tiền ký quỹ, mọi thắc mắc khiếu nại không được giải quyết. Trong thời gian chờ cấp Giấy chứng nhận (Trong 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cho thuê), người trúng đấu giá phải bảo đảm các điều kiện về an toàn thực phẩm và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra sự việc liên quan đến an toàn thực phẩm, ngộ độc thực phẩm hoặc thiệt hại phát sinh.

- Người trúng đấu giá cam kết không sang nhượng lại quyền thuê tài sản, không được ủy quyền lại cho người khác. Nếu phát hiện người trúng đấu giá sang nhượng hoặc ủy quyền lại cho người khác thì Trường THCS và THPT Tân Thới

được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, tịch thu tiền ký quỹ, mọi thắc mắc khiếu nại sẽ không được giải quyết.

- Trường hợp bất khả kháng: Thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn hoặc nhà nước có thay đổi cơ chế chính sách làm ảnh hưởng đến tăng hoặc giảm nguồn thu của người có tài sản đấu giá, tăng hoặc giảm nguồn thu của người trúng đấu giá thì người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá tiến hành thương lượng thu theo tỷ lệ thực tế tăng hoặc giảm. Trường hợp không thương lượng được thì hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước hạn trả lại tiền ký quỹ. Trường hợp không thỏa thuận được thì nhờ tòa án giải quyết.

- Trường hợp người thuê tài sản có nhu cầu đầu tư thêm để nâng cao giá trị sử dụng của tài sản thì phải được sự đồng ý của đơn vị sự nghiệp công lập có tài sản; phân giá trị tài sản đầu tư thêm thuộc về đơn vị sự nghiệp công lập có tài sản sau khi hết thời hạn thuê, kể cả trường hợp Hợp đồng thuê chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại khoản 5 Điều 54 Nghị định 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

- Các khoản thuế: Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế, phí, lệ phí khác...(nếu có) được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý thuế (thuế của người có tài sản thì người có tài sản chịu trách nhiệm kê khai và đóng; thuế của người trúng đấu giá thì người trúng đấu giá chịu trách nhiệm kê khai và đóng). Trường hợp người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá không kê khai và không đóng thuế thì chịu trách nhiệm trước pháp luật về quản lý thuế.

- Người trúng đấu giá phải chịu tất cả phí, lệ phí, chi phí điện, nước, rác (nếu có) trong thời gian thuê; dọn dẹp vệ sinh hàng ngày; chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn về phòng chống cháy nổ.

Trường THCS và THPT Tân Thới yêu cầu Công ty đấu giá Hợp danh Gò Công thực hiện nghiêm túc nội dung Công văn này trong Quy chế cuộc đấu giá tài sản./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu

HIỆU TRƯỞNG



Trần Đoàn Lĩnh

Số:98/TB-THCS&THPTTT

Tân Thới, ngày 22 tháng 9 năm 2026

THÔNG BÁO
Về bước giá

Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 5 Luật Đấu giá Tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 3 điều 1 Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá Tài sản được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định;

Căn cứ quy định của điểm đ khoản 2 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 được bổ sung theo điểm b khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Để đảm bảo thực hiện tổ chức đấu giá tài sản là: Cho thuê mặt bằng căn tin. Diện tích: 101,4m²

Trường THCS và THPT Tân Thới thông báo bước giá cụ thể như sau:

Bước giá áp dụng cho tài sản được đưa ra đấu giá là: 5.000.000 đồng/tháng. Tương ứng: 225.000.000 đồng/45 tháng theo quy định của điểm đ1 khoản 1 Điều 47 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 được bổ sung theo điểm a khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Trường THCS và THPT Tân Thới thông báo đến Công ty đấu giá Hợp danh Gò Công được biết./.

Nơi nhận:

- Công ty Đấu giá Hợp danh Gò Công;
- Lưu VT.

HIỆU TRƯỞNG

Trần Đoàn Linh