

Số: /2024/TT-BGTVT

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

Dự thảo
ngày 03/5/2024

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh chuyên ngành giao thông đường bộ

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, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 25/2023/NĐ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 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 2 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 hướng dẫn một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh chuyên ngành giao thông đường bộ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ do Bộ Giao thông vận tải quản lý gồm:

- Áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực.
- Tiêu chí đánh giá hiệu quả đầu tư theo khoản 2 Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ là công trình gồm các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại, bao gồm:

1. Công trình Trạm dừng nghỉ.
2. Các công trình phụ trợ khác có các khu chức năng hỗn hợp phục vụ mục đích công cộng và mục đích kinh doanh thương mại.

Điều 4. Áp dụng tiêu chuẩn đánh giá về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực

Áp dụng tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư kinh doanh chuyên ngành giao thông đường bộ như sau:

1. Đối với công trình trạm dừng nghỉ, tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng trên cơ sở tiêu chuẩn đánh giá về giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.
2. Đối với các công trình phụ trợ khác, tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng trên cơ sở áp dụng một trong các tiêu chuẩn được quy định tại Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP và đảm bảo phù hợp với đặc điểm, tính chất của dự án.

Điều 5. Tiêu chí đánh giá hiệu quả đầu tư theo khoản 2 Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP

1. Tiêu chí đánh giá đối với tiêu chuẩn đánh giá tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 23/2024/NĐ-CP được xây dựng theo quy định tại Phụ lục I kèm theo Thông tư này.

2. Phương pháp xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước

a) Đối với công trình trạm dừng nghỉ được xác định theo công thức như sau:

$$G_{TTN} = n \times (m_3 : 49)$$

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 quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Thông tư này.

m_3 : giá sàn 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 kèm theo Thông tư này.

Việc xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước cần căn cứ quy định của Luật Đất đai và các văn bản liên quan để xác định loại đất tương ứng với công trình dịch vụ mời thầu.

b) Đối với các công trình khác, Bên mời thầu, Tổ chuyên gia xây dựng phương pháp xác định trình cơ quan phê duyệt hồ sơ mời thầu xem xét, quyết định.

3. Trường hợp Bên mời thầu không có đủ cơ sở để xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước thì xem xét và quyết định việc lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực kinh nghiệm, chuyên môn để xác định giá trị tối thiểu bằng tiền nộp ngân sách nhà nước.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Đối với công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ đã phát hành thông báo mời quan tâm trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia nhưng đến thời điểm Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 có hiệu lực thi hành chưa phê duyệt kết quả đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thì tiếp tục đánh giá hồ sơ đăng ký thực hiện dự án theo yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm đã được phát hành và quy định pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm. Sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm, tiếp tục thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mời thầu theo quy định 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 bộ hoặc theo quy định của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 và Nghị định số 23/2024/NĐ-CP.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

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 bộ hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, trừ quy định tại Điều 6 của Thông tư này.

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 8. Tổ chức thực hiện

1. Đối với các công trình dịch vụ chuyên ngành giao thông đường bộ 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 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Các Thứ trưởng Bộ GTVT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Báo Giao thông, Tạp chí GTVT;
- Lưu: VT, CĐCTVN (05).

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Thắng

Phụ lục I
TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VỀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN NGÀNH
ĐỐI VỚI GIÁ TRỊ TỐI THIỂU NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

(Ban hành kèm theo Thông tư số.... ngày..../...../2024 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)

Việc đánh giá đối với tiêu chuẩn đánh giá về giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước sử dụng phương pháp chấm điểm. Khi đánh giá HSDT, giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư được đánh giá như sau:

1. Điểm đánh giá về 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 được đánh giá 0 điểm;

2. Điểm đánh giá về giá trị tối thiểu nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư 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

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

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

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

Trong đó:

+ 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 hiệu quả ngành: Điểm quy định trong Hồ sơ mời thầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực.

Trường hợp $\text{G}_{\text{NĐTcao nhất}}$ 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 quy định trong Hồ sơ mời thầu về hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực.

Phụ lục II

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH GIÁ SÀN NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (Ban hành kèm theo Thông tư số/2024/TT-BGTVT ngày tháng năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải)

Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m₃)

1. Căn cứ xác định giá trị m₃:

- 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 phù hợp nhất và thông số đầu vào hoặc cách thức xác định thông số đầu vào tương ứng với phương pháp định 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 m₃:

- 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 m₃.

3. Bên mời thầu chịu trách nhiệm tổ chức lập phương án xây dựng giá trị m₃ 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 m₃;

- 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 dân cấp huyện, cấp xã 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

Căn cứ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được phân loại thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất, bao gồm:

1. Phần đất ở;
2. Phần đất thương mại, dịch vụ;
3. Phần đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ;
4. Các phần đất có mục đích sử dụng khác với các loại đất nêu trên.

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 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ 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 huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện 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 huyện nơi thực hiện dự án không có khu 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 huyện khác của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có vị trí giáp ranh với đơn vị hành chính cấp huyện nơi

thực hiện dự án đề tham chiếu. Trường hợp giáp ranh với nhiều đơn vị hành chính cấp huyện, việc xác định đơn vị hành chính cấp huyện khác do người có thẩm quyền 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 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 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 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 xem xét, quyết định cụ thể.

Mục 4. Tính giá trị m_3

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị m_3 .

2. Giá trị m_3 được tính như sau:

$$m_3 = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

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. Bảng giá đất được sử dụng là 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 đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của 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 huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

Mục 5. Trường hợp khác

Đối với dự án không áp dụng được quy định chi tiết tại các Mục nêu trên, người có thẩm quyền 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 cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Ví dụ về việc xác định giá trị m_3

Ví dụ 1:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất A. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

Bảng số 01 – Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
1	Đất cơ quan hành chính	98.000		X
2	Đất bệnh viện	15.700		X
3	Đất trường học THPT	251.500		X
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị	150.000		X
5	Đất giao thông	480.000		X
6	Đất trường học mẫu giáo	24.000		X
7	Đất trường học tiểu học	25.000		X
8	Đất trường học THCS	26.000		X
9	Đất cây xanh đơn vị ở	50.000		X
10	Đất ở	436.000		
a	Đất nhà ở thấp tầng	255.000	X	
b	Đất nhà ở cao tầng	45.000	X	
c	Đất nhà ở xã hội	90.000		X
d	Đất nhà ở tái định cư	26.000		X
11	Đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ	20.000	X	
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.500		X
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.562.700		

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

Bảng số 02 – Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

<i>STT</i>	<i>Loại đất</i>	<i>Diện tích (m²)</i>	<i>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)</i>	<i>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m²</i>	
				<i>Ký hiệu</i>	<i>Giá trị (đồng/m²)</i>
<i>1</i>	<i>Đất ở</i>	<i>300.000</i>	<i>1.400.000.000.000</i>	<i>P_{đất ở}</i>	<i>4.666.667</i>
<i>2</i>	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	<i>20.000</i>	<i>56.000.000.000</i>	<i>P_{đất TMDV}</i>	<i>2.800.000</i>
<i>TỔNG CỘNG</i>		<i>320.000</i>	<i>1.456.000.000.000</i>		

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 20 khu đất ở và 05 khu đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của dự án đang xét của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

Bảng số 03 – Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	Diện tích (m²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)
Khu đất ở số 01	1.232	14.218.000.000	15.258.000.000	1.040.000.000
Khu đất ở số 02	3.916	39.051.000.000	43.600.000.000	4.549.000.000
Khu đất ở số 03	7.979	24.787.650.000	27.234.380.000	2.446.730.000
Khu đất ở số 04	750	3.948.000.000	4.572.160.000	624.160.000
Khu đất ở số 05	1.410	3.948.000.000	4.472.160.000	524.160.000
Khu đất ở số 06	6.560	59.136.430.000	61.116.999.998	1.980.569.998
Khu đất ở số 07	8.632	54.377.400.000	65.994.077.332	11.616.677.332
Khu đất ở số 08	8.457	52.692.600.000	64.274.077.332	11.581.477.332
Khu đất ở số 09	900	8.815.300.000	9.028.600.000	213.300.000
Khu đất ở số 10	900	5.040.000.000	5.201.000.000	161.000.000
Khu đất ở số 11	3.912	35.518.164.000	40.405.000.554	4.886.836.554
Khu đất ở số 12	631	15.780.000.000	17.341.600.000	1.561.600.000
Khu đất ở số 13	1.008	7.460.000.000	7.697.000.000	237.000.000
Khu đất ở số 14	288	2.180.000.000	2.249.000.000	69.000.000
Khu đất ở số 15	675	4.750.000.000	4.901.250.000	151.250.000
Khu đất ở số 16	776	1.699.806.000	1.785.046.000	85.240.000
Khu đất ở số 17	2.312	17.579.250.000	18.229.125.000	649.875.000
Khu đất ở số 18	3.650	14.716.896.000	17.787.112.000	3.070.216.000
Khu đất ở số 19	3.698	20.820.000.000	21.513.000.000	693.000.000
Khu đất ở số 20	2.196	10.740.000.000	11.944.778.999	1.204.778.999
TỔNG CỘNG	59.882	397.258.496.000	444.604.367.215	47.345.871.215
CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH				
Nội dung		Ký hiệu	Giá trị (đồng/m²)	

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC \text{ đất ở}}$	6.634.022
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{\text{đất ở}}$	790.653

Bảng số 04 – Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)
Khu đất TMDV số 01	13.000	33.450.000.000	34.119.000.000	669.000.000
Khu đất TMDV số 02	5.000	10.500.000.000	10.762.500.000	262.500.000
Khu đất TMDV số 03	2.000	5.000.000.000	5.250.000.000	250.000.000
Khu đất TMDV số 04	500	1.100.000.000	1.166.000.000	66.000.000
Khu đất TMDV số 05	1.000	2.500.000.000	2.600.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	21.500	52.550.000.000	53.897.500.000	1.347.500.000
CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH				
Nội dung		Ký hiệu	Giá trị (đồng/m²)	
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)		$P_{TC \text{ đất TMDV}}$	2.444.186	
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)		$\Delta G_{\text{đất TMDV}}$	62.674	

3. Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	Phần đất ở	
1	Diện tích	300.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{\text{đất ở}}$)	790.653

3	Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất ở} = P_{đất ở} / P_{TC đất ở}$)	0,70
4	Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)	166.854.127.397
II	Phần đất thương mại, dịch vụ	
1	Diện tích	20.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất TMDV}$)	62.674
3	Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất TMDV} = P_{đất TMDV} / P_{TC đất TMDV}$)	1,15
4	Giá trị m_3 phần đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3)	1.435.965.747
TỔNG CỘNG		168.290.093.144

Ví dụ 2:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất B với các thông tin tương tự tại Bảng số 1 và Bảng số 02. Trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án có 20 khu đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của dự án đang xét (thông tin tương tự Bảng số 03) nhưng không có khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công.

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh X ban hành, tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ và đất ở trên địa bàn thực hiện dự án B là 0,7.

Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	Phần đất ở	
1	Diện tích	300.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất ở}$)	790.653
3	Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{đất ở} = P_{đất ở} / P_{TC đất ở}$)	0,70
4	Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)	166.854.127.397
II	Phần đất thương mại, dịch vụ	

1	Diện tích	20.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{\text{đất TMDV}}$)	790.653
3	Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{\text{đất TMDV}} = k_{\text{đất ở}} \times 0,7$)	0,49
4	Giá trị m_3 phân đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3)	7.786.525.945
TỔNG CỘNG		174.640.653.342

Ví dụ 3:

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất
D. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

Bảng số 05 – Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
1	Đất cơ quan hành chính	98.000		X
2	Đất bệnh viện	15.700		X
3	Đất trường học THPT	251.500		X
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị	150.000		X
5	Đất giao thông	480.000		X
6	Đất trường học mẫu giáo	24.000		X
7	Đất trường học tiểu học	25.000		X
8	Đất trường học THCS	26.000		X
9	Đất cây xanh đơn vị ở	50.000		X
10	Đất ở	416.000		
a	Đất nhà ở thấp tầng	255.000	X	
b	Đất nhà ở cao tầng	45.000	X	
c	Đất nhà ở xã hội	90.000		X
d	Đất nhà ở tái định cư	26.000		X
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.500		X
TỔNG DIỆN TÍCH		1.542.700		

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

Bảng số 06 – Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m ²	
				Ký hiệu	Giá trị (đồng/m ²)
1	Đất ở	300.000	1.400.000.000.000	P _{đất ở}	4.666.667
2	Đất thương mại dịch vụ	20.000	56.000.000.000	P _{đất TMDV}	2.800.000
TỔNG CỘNG		320.000	1.456.000.000.000		

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 26 khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh công trình dịch vụ của dự án đang xét. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

Bảng số 07 – Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)	Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)
Khu đất ở số 01	7.915	29.926.832.000	34.312.950.000	4.386.118.000	14,66
Khu đất ở số 02	4.124	11.646.000.000	14.118.500.000	2.472.500.000	21,23
Khu đất ở số 03	8.547	13.681.720.000	23.567.708.000	9.885.988.000	72,26
Khu đất ở số 04	12.565	15.139.000.000	18.431.866.000	3.292.866.000	21,75
Khu đất ở số 05	1.368	2.136.000.000	2.426.000.000	290.000.000	13,58
Khu đất ở số 06	11.795	20.040.000.000	27.941.165.999	7.901.165.999	39,43
Khu đất ở số 07	9.677	15.236.000.000	16.568.368.000	1.332.368.000	8,74
Khu đất ở số 08	3.338	1.109.000.000	1.151.000.000	42.000.000	3,79
Khu đất ở số 09	5.663	5.339.000.000	6.696.550.000	1.357.550.000	25,43
Khu đất ở số 10	10.441	15.784.000.000	19.227.900.000	3.443.900.000	21,82

<i>Khu đất ở số 11</i>	3.739	2.524.000.000	2.695.020.000	171.020.000	6,78
<i>Khu đất ở số 12</i>	6.724	6.505.000.000	7.798.919.000	1.293.919.000	19,89
<i>Khu đất ở số 13</i>	1.355	1.299.000.000	1.432.000.000	133.000.000	10,24
<i>Khu đất ở số 14</i>	802	3.869.560.000	4.323.999.999	454.439.999	11,74
<i>Khu đất ở số 15</i>	660	314.000.000	328.000.000	14.000.000	4,46
<i>Khu đất ở số 16</i>	2.837	2.315.000.000	2.632.000.000	317.000.000	13,69
<i>Khu đất ở số 17</i>	545	317.625.000	331.000.000	13.375.000	4,21
<i>Khu đất ở số 18</i>	3.141	1.171.000.000	1.239.000.000	68.000.000	5,81
<i>Khu đất ở số 19</i>	4.759	7.649.100.000	8.245.860.000	596.760.000	7,80
<i>Khu đất ở số 20</i>	2.609	5.463.000.000	5.883.570.000	420.570.000	7,70
<i>Khu đất ở số 21</i>	7.418	14.567.000.000	16.724.302.000	2.157.302.000	14,81
<i>Khu đất ở số 22</i>	2.369	1.123.000.000	1.184.000.000	61.000.000	5,43
<i>Khu đất ở số 23</i>	12.643	5.148.000.000	5.541.500.000	393.500.000	7,64
<i>Khu đất ở số 24</i>	4.947	5.574.750.000	6.006.200.000	431.450.000	7,74
<i>Khu đất ở số 25</i>	3.263	1.420.000.000	1.482.000.000	62.000.000	4,37
<i>Khu đất ở số 26</i>	3.630	1.609.000.000	2.118.500.000	509.500.000	31,67
TỔNG CỘNG	136.874	190.906.587.000	232.407.878.998	41.501.291.998	21,74

CÁC THAM SỐ CÂN XÁC ĐỊNH

Nội dung	Ký hiệu	Giá trị (đồng/m²)
<i>Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)</i>	$P_{TC \text{ đất ở}}$	1.394.762
<i>Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)</i>	$\Delta G_{\text{đất ở}}$	303.208

3. Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

1	<i>Diện tích</i>	300.000
2	<i>Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{\text{đất ở}}$)</i>	303.208
3	<i>Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{\text{đất ở}} = P_{\text{đất ở}}/P_{TC \text{ đất ở}}$)</i>	3,35
4	<i>Giá trị m_3 (4) = (1) x (2) x (3)</i>	304.346.799.711

4. Trường hợp địa phương xác định có diễn biến bất thường của giá đất và đã thực hiện điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai, người

có thẩm quyền xem xét, quyết định không tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với tỷ lệ tăng qua đấu giá trung bình (21,74%). Theo đó, sẽ loại khỏi danh sách tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua trúng đấu giá cao từ 26,09 % ($21,7\% * 1,2$) trở lên.

Các khu đất được dùng để tham chiếu như sau:

Bảng số 08 – Tổng hợp các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu sau điều chỉnh

Các khu đất tham chiếu	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)	Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)
Khu đất ở số 01	7.915	29.926.832.000	34.312.950.000	4.386.118.000	14,66
Khu đất ở số 02	4.124	11.646.000.000	14.118.500.000	2.472.500.000	21,23
Khu đất ở số 04	12.565	15.139.000.000	18.431.866.000	3.292.866.000	21,75
Khu đất ở số 05	1.368	2.136.000.000	2.426.000.000	290.000.000	13,58
Khu đất ở số 07	9.677	15.236.000.000	16.568.368.000	1.332.368.000	8,74
Khu đất ở số 08	3.338	1.109.000.000	1.151.000.000	42.000.000	3,79
Khu đất ở số 09	5.663	5.339.000.000	6.696.550.000	1.357.550.000	25,43
Khu đất ở số 10	10.441	15.784.000.000	19.227.900.000	3.443.900.000	21,82
Khu đất ở số 11	3.739	2.524.000.000	2.695.020.000	171.020.000	6,78
Khu đất ở số 12	6.724	6.505.000.000	7.798.919.000	1.293.919.000	19,89
Khu đất ở số 13	1.355	1.299.000.000	1.432.000.000	133.000.000	10,24
Khu đất ở số 14	802	3.869.560.000	4.323.999.999	454.439.999	11,74
Khu đất ở số 15	660	314.000.000	328.000.000	14.000.000	4,46
Khu đất ở số 16	2.837	2.315.000.000	2.632.000.000	317.000.000	13,69
Khu đất ở số 17	545	317.625.000	331.000.000	13.375.000	4,21
Khu đất ở số 18	3.141	1.171.000.000	1.239.000.000	68.000.000	5,81
Khu đất ở số 19	4.759	7.649.100.000	8.245.860.000	596.760.000	7,80
Khu đất ở số 20	2.609	5.463.000.000	5.883.570.000	420.570.000	7,70
Khu đất ở số 21	7.418	14.567.000.000	16.724.302.000	2.157.302.000	14,81
Khu đất ở số 22	2.369	1.123.000.000	1.184.000.000	61.000.000	5,43
Khu đất ở số 23	12.643	5.148.000.000	5.541.500.000	393.500.000	7,64
Khu đất ở số 24	4.947	5.574.750.000	6.006.200.000	431.450.000	7,74
Khu đất ở số 25	3.263	1.420.000.000	1.482.000.000	62.000.000	4,37
TỔNG CỘNG	112.902	155.575.867.000	178.780.504.999	23.204.637.999	14,92
CÁC THAM SỐ CÂN XÁC ĐỊNH					

Nội dung	Ký hiệu	Giá trị (đồng/m²)
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC \text{ đất ở}}$	1.377.973
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	$\Delta G_{\text{đất ở}}$	205.529

Giá trị m_3 sau điều chỉnh được tổng hợp theo bảng sau:

1	Diện tích	300.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{\text{đất ở}}$)	205.529
3	Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất ($k_{\text{đất ở}} = P_{\text{đất ở}}/P_{TC \text{ đất ở}}$)	3,39
4	Giá trị m_3 (4) = (1) x (2) x (3)	208.814.476.339