

PHƯƠNG ÁN

Giá dịch vụ sử dụng điện tích bán hàng tại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn xã Tu Mơ Rông

(Kèm theo Tờ trình số: 88/TTr-TTCUDVC, ngày 22 tháng 8 năm 2026)

I. CĂN CỨ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023; Luật số 140/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 128/2026/NĐ-CP ngày 06/4/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá số 16/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 44/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 95/2025/QH15 và Luật số 140/2025/QH15;
- Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;
- Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.
- Thông tư số 01/2025/TT-BTC ngày 09/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ quản lý, tính hao mòn, trích khấu hao tài sản kết cấu hạ tầng chợ.
- Quyết định 19/2025/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của Dịch vụ sử dụng điện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn Nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định một số nội dung về quản lý và phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Quyết định số 91/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành quy định phân công, phân cấp thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về giá, thẩm định giá của Nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.
- Công văn số 3328/SCT-QLTM ngày 03/6/2026 của Sở Công thương về việc triển khai thực hiện quy định phân công, phân cấp thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về giá đối với Dịch vụ sử dụng điện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước trên địa bàn xã, phường, đặc khu (trừ trường hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá).

II. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

Chợ Tu Mơ Rông được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước, phục vụ nhu cầu mua bán hàng hóa của nhân dân. Việc xây dựng giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng nhằm:

- Thực hiện đúng quy định của Luật Giá và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Làm căn cứ thu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng thống nhất, công khai, minh bạch;
- Từng bước bù đắp chi phí quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng chợ;
- Nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác tài sản công;
- Việc xây dựng phương án giá còn là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành mức giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn xã Tu Mơ Rông, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Giá năm 2023, khả năng chi trả của người sử dụng dịch vụ và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương.

III. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC CHỢ

1. Đặc điểm kinh tế kỹ thuật của chợ

- Tên công trình: Chợ Tu Mơ Rông.
- Phân loại công trình: Chợ Hạng 3
- Đơn vị quản lý: Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Tu Mơ Rông

2. Quy mô và diện tích chợ

Chợ Tu Mơ Rông là chợ loại 3, Chợ được đầu tư xây dựng mới theo Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 và Quyết định điều chỉnh số 173/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 của UBND huyện Tu Mơ Rông (cũ); khởi công ngày 23/12/2024, hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 20/8/2025. Trong đó đất xây dựng công trình chợ là 12.275 m², sàn sử dụng là 492,61 m², với tổng giá trị 2.334.822.787 đồng.

Nhà chợ Tu Mơ Rông đã được phân thành các dãy nhà Nhà liên kết, Ki ốt, nhà lồng, khu vực bán hàng ngoài trời (*mặt bằng tận dụng*), nhà vệ sinh, hệ thống điện, cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Sau khi đưa vào sử dụng, cơ sở vật chất của chợ cơ bản đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh.

3. Số lượng lô sạp, ki ốt

Tổng số điểm kinh doanh hiện có: 57 vị trí, trong đó:

- Vị trí kinh doanh cố định: 27 vị trí
- + Ki ốt A: 6 ki ốt, tổng diện tích cho thuê 126 m².
- + Nhà lồng A: 21 lô sạp, tổng diện tích cho thuê 126 m².

- Vị trí kinh doanh không cố định: 30 vị trí (*bố trí tại khu lô sạp mặt bằng tận dụng ngoài nhà lồng (hai bên đường nội bộ phía Tây và phía Đông chợ).* Tổng diện tích cho thuê 120 m².

Tổng diện tích các điểm đang được khai thác: 372 m²

4. Tỷ lệ khai thác thực tế: khoảng 75%

5. Tình hình quản lý và thu giá dịch vụ hiện nay

Do chợ mới đưa vào khai thác từ tháng 8 năm 2025 nên chưa có số liệu quyết toán chi phí quản lý, vận hành và doanh thu khai thác của nhiều năm để xác định mức giá theo phương pháp so sánh. Vì vậy, phương án giá được xây dựng trên cơ sở phương pháp chi phí theo Thông tư số 45/2024/TT-BTC, sử dụng các chi phí dự kiến hợp lý, hợp lệ, phù hợp với phương án quản lý, khai thác chợ và công suất khai thác dự kiến trong năm đầu vận hành. Khi việc khai thác chợ đi vào ổn định và có đầy đủ số liệu thực tế, đơn vị sẽ rà soát, đánh giá và đề xuất điều chỉnh mức giá theo quy định của pháp luật..

6. Đánh giá chung

Qua thực trạng quản lý, khai thác Chợ Tu Mơ Rông cho thấy cơ sở hạ tầng chợ cơ bản đáp ứng nhu cầu kinh doanh, mua bán của nhân dân trên địa bàn và các khu vực lân cận. Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Tu Mơ Rông đã thực hiện công tác quản lý, bố trí điểm kinh doanh, bảo đảm vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và tổ chức thu giá dịch vụ theo quy định. Vì vậy, việc xây dựng phương án giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng theo quy định của Luật Giá và các văn bản hướng dẫn là cần thiết, nhằm xác định mức giá phù hợp với chi phí thực tế, bảo đảm bù đắp chi phí quản lý, vận hành, khai thác chợ, đồng thời phù hợp với điều kiện kinh doanh của các hộ tiểu thương và tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương.

IV. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH GIÁ DỊCH VỤ

1. Phương pháp xác định giá dịch vụ được xây dựng trên các cơ sở sau:

Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được xác định theo **phương pháp chi phí** quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.

Phương pháp chi phí được áp dụng nhằm xác định mức giá trên cơ sở các chi phí hợp lý, hợp lệ phát sinh trong quá trình quản lý, vận hành và khai thác chợ, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về giá và điều kiện thực tế của địa phương.

2. Cơ sở xác định giá dịch vụ

Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông được xác định theo phương pháp chi phí trên cơ sở tổng hợp đầy đủ các yếu tố cấu thành giá theo quy định của pháp luật về giá, bảo đảm phản ánh đúng chi phí hợp lý, hợp lệ phát sinh trong quá trình quản lý, vận hành và khai thác chợ.

Việc xác định giá dịch vụ được thực hiện trên cơ sở các yếu tố chủ yếu sau:

- Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của từng loại điểm kinh doanh theo quy định tại Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi;

- Diện tích bán hàng thực tế thuộc phạm vi cung cấp dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông;

- Các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ phục vụ công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng và khai thác chợ;

- Sản lượng tính giá được xác định theo diện tích bán hàng và thời gian cung cấp dịch vụ trong năm;

- Mức độ thuận lợi của từng vị trí kinh doanh để áp dụng hệ số điều chỉnh (K) khi xây dựng mức giá cụ thể đối với từng loại điểm kinh doanh.

Trên cơ sở các yếu tố nêu trên, giá dịch vụ bình quân được xác định theo phương pháp chi phí; sau đó áp dụng hệ số điều chỉnh vị trí (K) để xây dựng mức giá cụ thể cho từng loại điểm kinh doanh, bảo đảm phù hợp với khả năng khai thác thực tế, công bằng giữa các hộ kinh doanh và đúng quy định của pháp luật.

3. Diện tích bán hàng đưa vào tính giá dịch vụ

Căn cứ hiện trạng quản lý, khai thác và phạm vi cung cấp dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông, tổng diện tích bán hàng đưa vào tính giá là **372 m²**, bao gồm diện tích các điểm kinh doanh cố định và không cố định thuộc phạm vi thu giá dịch vụ¹.

Diện tích cụ thể như sau:

TT	Loại điểm kinh doanh	Diện tích (m ²)
1	Ki-ốt A	126
2	Lô, sạp nhà lồng A	126
3	Khu vực bán hàng ngoài trời	120
	Tổng cộng	372

Diện tích nêu trên là diện tích các điểm kinh doanh thuộc phạm vi cung cấp dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng được đưa vào tính giá theo phương pháp chi phí.

4. Cơ sở xác định chi phí cấu thành giá dịch vụ

Hiện nay, Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quy định đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định một số nội dung về quản lý và phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, đến thời điểm xây

dựng phương án giá, chưa có định mức chi phí đối với dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ.

Do đó, chi phí cấu thành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông được xác định theo phương pháp chi phí quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính, trên các khoản chi phí được tổng hợp từ số liệu thực tế của đơn vị quản lý, bao gồm: chi phí vật tư trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí khấu hao tài sản; chi phí sản xuất chung và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác phục vụ hoạt động quản lý, khai thác chợ theo quy định của pháp luật.

Bảng tổng hợp thông tin, số liệu theo quy định tại phương pháp định giá:

Ký hiệu	Nội dung	Cách tính
A	SẢN LƯỢNG TÍNH GIÁ HÀNG HÓA, DỊCH VỤ	4.464
B	TỔNG CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH	222.136.680
1	Chi phí vật tư trực tiếp (Tiền điện chiếu sáng khu vực chung, tiền nước, chi phí mua sắm dụng cụ vệ sinh, thu gom rác.	13.404.000
2	Chi phí nhân công trực tiếp (Tiền lương, tiền công, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho lực lượng bảo vệ, nhân viên vệ sinh tại chợ.)	42.000.000
3	Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình	11.000.000
4	Chi phí khấu hao tài sản hàng năm	155.732.680
5	Chi phí hợp lý, hợp lệ khác (nếu có) theo quy định phục vụ sản xuất (chưa có tính ở trên)	
C	CHI PHÍ QUẢN LÝ(nếu có)	
D	CHI PHÍ BÁN HÀNG (nếu có)	
Đ	CHI PHÍ TÀI CHÍNH (nếu có)	

5. Xác định sản lượng tính giá

Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông được xác định theo đơn vị **đồng/m²/tháng**. Sản lượng tính giá được xác định trên cơ sở tổng diện tích bán hàng thực tế thuộc phạm vi quản lý, khai thác của chợ và thời gian cung cấp dịch vụ trong năm.

Căn cứ hiện trạng khai thác, tổng diện tích bán hàng được đưa vào tính giá là **372 m²**, bao gồm diện tích ki-ốt, lô sạp và khu vực bán hàng ngoài trời theo quy hoạch của chợ.

Sản lượng tính giá được xác định như sau:

Sản lượng tính giá = Diện tích bán hàng × Thời gian cung cấp dịch vụ=
372 m² × 12 tháng = 4.464 m²/năm

Bảng xác định sản lượng tính giá:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-----	----------	--------	---------

1	Diện tích bán hàng	m ²	372
2	Thời gian cung cấp dịch vụ	Tháng	12
3	Sản lượng tính giá	m ² *12 tháng	4.464

6. Xác định giá bình quân theo phương pháp chi phí

Căn cứ tổng chi phí hợp lý, hợp lệ phục vụ công tác quản lý, vận hành và khai thác chợ và sản lượng tính giá, giá dịch vụ bình quân được xác định theo phương pháp chi phí quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC như sau:

Giá dịch vụ bình quân = Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ / Sản lượng tính giá

Trong đó:

- Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ: **222.136.680** đồng/năm.
- Sản lượng tính giá: 4.464 m²/năm.
- Kết quả: $222.136.680 \div 4.464 = 49.762$ đồng/m²/tháng.
- Giá dịch vụ bình quân: **49.760 đồng/m²/tháng**

7. Xây dựng mức giá dịch vụ theo vị trí

7.1. Nguyên tắc xây dựng mức giá

Việc xây dựng mức giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông được thực hiện trên cơ sở giá dịch vụ bình quân xác định theo phương pháp chi phí quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính.

Mức giá cụ thể được xây dựng bảo đảm phù hợp với đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của từng loại điểm kinh doanh, mức độ thuận lợi của vị trí kinh doanh và khả năng khai thác thực tế tại chợ; đồng thời bảo đảm công khai, minh bạch, phù hợp với điều kiện kinh doanh của tiểu thương và quy định của pháp luật về giá.

7.2. Căn cứ xây dựng hệ số vị trí (K)

Căn cứ Điều 3 Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước, các điểm kinh doanh được phân loại theo mức độ thuận lợi của vị trí để xây dựng hệ số điều chỉnh giá (K).

Việc xác định hệ số K được xem xét trên cơ sở các tiêu chí sau:

* Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của ki-ốt, cửa hàng tại chợ:

- Vị trí 01 (kinh doanh thuận lợi nhiều): Là ki-ốt, cửa hàng có mặt tiền hướng ra phía trục đường giao thông chính bên ngoài chợ hoặc có hai mặt tiền hướng ra phía đường nội bộ xung quanh chợ;

* Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của quầy hàng, sạp hàng trong nhà chợ chính

- Vị trí 01 (kính doanh thuận lợi nhiều): Là quầy hàng, sạp hàng có mặt tiền hướng ra phía đường trục chính bên trong chợ hoặc có hai mặt tiền hướng ra phía đường nội bộ bên trong chợ;

Đặc điểm, công năng sử dụng của từng loại điểm kinh doanh (ki-ốt, quầy hàng, sạp hàng, khu vực bán hàng ngoài trời);

Mức độ thuận lợi của từng vị trí theo quy định tại Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND.

Hệ số K được sử dụng để điều chỉnh giá bình quân, làm cơ sở xác định mức giá cụ thể đối với từng loại điểm kinh doanh và từng vị trí kinh doanh.

7.3. Xây dựng mức giá theo hệ số vị trí

Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại từng vị trí được xác định trên cơ sở giá dịch vụ bình quân nhân với hệ số điều chỉnh vị trí (K).

Công thức xác định:

Giá dịch vụ của từng vị trí = Giá dịch vụ bình quân × Hệ số

Trong đó:

Giá dịch vụ bình quân được xác định theo phương pháp chi phí là **49.762** đồng/m²/tháng.

Hệ số K được xây dựng trên cơ sở mức độ thuận lợi của từng vị trí kinh doanh theo Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND và hiện trạng khai thác tại Chợ Tu Mơ Rông.

Mức giá cụ thể của từng loại điểm kinh doanh được tổng hợp tại Bảng hệ số vị trí và Bảng giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng kèm theo phương án này

Bảng hệ số K và mức giá đề xuất

STT	Loại điểm kinh doanh	Vị trí	Hệ số K	Giá đề xuất (đồng/m ² /tháng)
I	Ki-ốt, cửa hàng			
1	Ki-ốt, cửa hàng	Vị trí 1	1	49.762
II	Quầy, sạp Nhà lồng A			
1	Quầy, sạp	Vị trí 1	0,8	39.810
III	Khu vực bán hàng ngoài trời			
1	Điểm kinh doanh ngoài trời	Vị trí 1	0,6	29.857
2	Điểm kinh doanh ngoài trời	Vị trí 2	0,4	19.905

7.4. Giải trình mức giá đề xuất

Mức giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Tu Mơ Rông được xây dựng trên cơ sở giá dịch vụ bình quân xác định theo phương pháp chi phí quy định tại Thông tư số 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính và được

điều chỉnh theo hệ số vị trí (K) nhằm phản ánh đúng giá trị khai thác của từng loại điểm kinh doanh.

Việc áp dụng hệ số K được thực hiện trên cơ sở đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của từng loại điểm kinh doanh, mức độ thuận lợi về vị trí, khả năng thu hút khách hàng, hiệu quả khai thác kinh doanh và điều kiện thực tế tại Chợ Tu Mơ Rông, cụ thể:

- **Đối với ki-ốt, cửa hàng:** Đây là loại hình kinh doanh có tính ổn định, được đầu tư xây dựng kiên cố, có khả năng kinh doanh quanh năm. Các ki-ốt có vị trí mặt tiền hoặc nằm trên các tuyến giao thông chính có lợi thế lớn về khả năng tiếp cận khách hàng, vì vậy áp dụng hệ số K cao hơn; các vị trí còn lại áp dụng hệ số thấp hơn tương ứng với mức độ thuận lợi.

- **Đối với quầy, sạp Nhà lồng A:** Đây là khu vực có lưu lượng người mua bán tương đối ổn định, điều kiện kinh doanh thuận lợi hơn so với một số khu vực khác trong chợ. Hệ số K được xác định ở mức trung bình, bảo đảm tương quan với khả năng khai thác thực tế của từng vị trí. (sau khi có phát sinh nhà lồng ở vị trí B)

- **Đối với khu vực bán hàng ngoài trời:** Đây là khu vực kinh doanh không cố định, điều kiện kinh doanh chịu ảnh hưởng của thời tiết và lượng khách mua bán. Vì vậy, hệ số K được xác định thấp hơn so với các điểm kinh doanh cố định nhưng vẫn có sự phân biệt theo mức độ thuận lợi của từng vị trí.

Mức giá đề xuất sau khi áp dụng hệ số K bảo đảm phù hợp với khả năng khai thác thực tế của từng loại điểm kinh doanh, phản ánh đúng mức độ thuận lợi của vị trí, đồng thời tạo sự công bằng giữa các hộ kinh doanh trong cùng một chợ.

Bên cạnh đó, mức giá đề xuất vẫn nằm trong khả năng chi trả của các hộ kinh doanh, góp phần bù đắp các chi phí hợp lý, hợp lệ phục vụ công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng và khai thác Chợ Tu Mơ Rông, đồng thời phù hợp với quy định của Luật Giá và các văn bản hướng dẫn thi hành.

V. VỀ CHÍNH SÁCH MIỄN GIẢM

- Giảm trong thời gian nâng cấp, sửa chữa công trình chợ.
- Miễn thu trong thời gian ngừng kinh doanh do nguyên nhân bất khả kháng.

VI. CÁC NỘI DUNG, ĐỀ XUẤT KHÁC (NẾU CÓ): Không.

Trên đây là phương án giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn xã Tu Mơ Rông, Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Tu Mơ Rông kính trình Ủy ban nhân dân xã Tu Mơ Rông xem xét, phê duyệt./.