

Số: 1206 /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

- Căn cứ Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

Căn cứ Quyết định số 381/QĐ-SNNMT ngày 06 tháng 6 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Văn bản số 4924/STC-HĐTĐGD ngày 28/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

1. Mục đích định giá: xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm phục vụ mục đích đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá: ngày 28/5/2026.

Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

3. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 159/PA-TTPTQĐ ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ theo Quyết định số 9810/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn Khu đất công (Khu phố chợ) quy mô 2,2ha tại xã Tam An, huyện Long Thành.

- Căn cứ Văn bản số 3381/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

4.1 Thửa đất, khu đất cần định giá:

- **Vị trí:** Thuộc thửa đất số 22, 99, 100 tờ bản đồ địa chính số 102 xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

+ Phía Đông giáp đường nhựa đường liên xã An Phước – Tam An (cũ) và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây giáp kênh rạch, đường đất và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Bắc giáp đường Hương lộ 21.

- Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích khu đất: 26.406,1 m². Trong đó:

- Diện tích lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 22.035,0 m², bao gồm:

a) Diện tích đấu giá: 13.700,26 m² gồm:

+ Đất ở tại nông thôn: 10.393,17m².

+ Đất công cộng (đất chợ): 3.307,09 m².

b) Diện tích không đấu giá: 8.334,74m², gồm:

+ Đất cây xanh - thể dục thể thao: 1.043,35 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.291,39 m².

*** Thời hạn sử dụng:**

+ Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

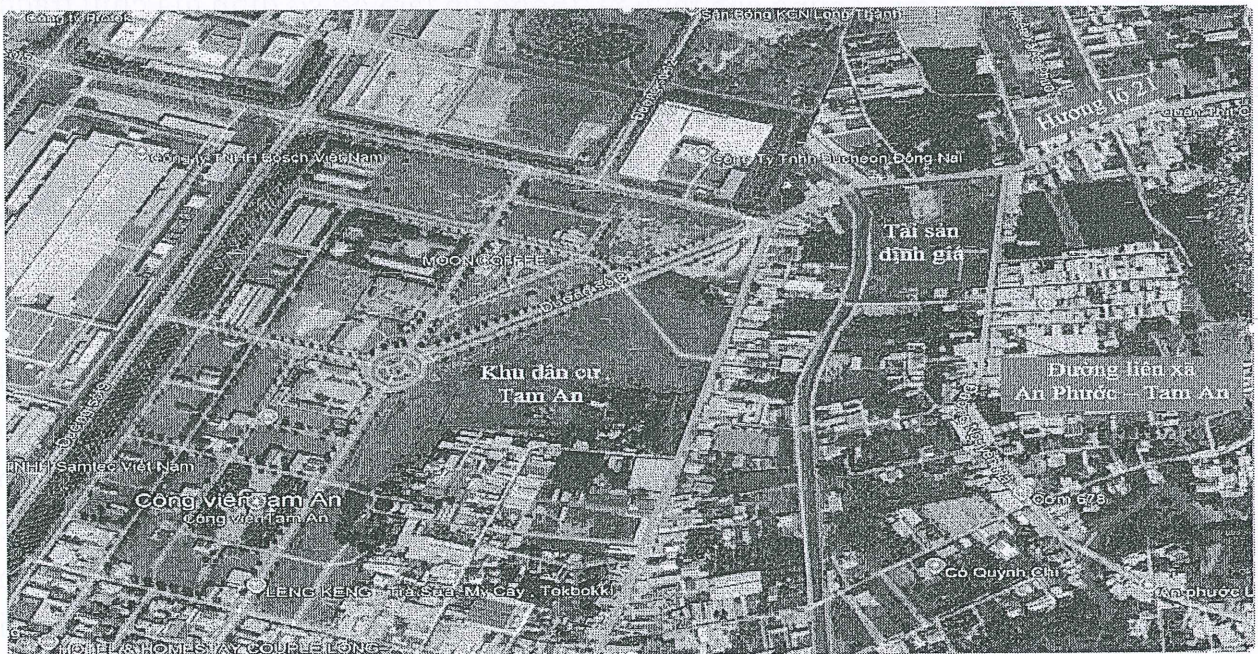
+ Đối với đất công trình công cộng (đất chợ): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

4.2 Nhà, tài sản gắn liền với đất:

- Hiện trạng: là đất trống

Sơ đồ vị trí đấu giá quyền sử dụng đất dự án chợ và phố chợ Tam An.

tại xã An Phước – TP. Đồng Nai.



5. Phương pháp định giá: Phương pháp thẳng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở nhà liền kề	10.393,17	13.089.485	136.041.243.000
2	Đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm	3.307,09	5.691.080	18.820.913.757
	Tổng			154.862.156.757

Làm tròn: 154.862.157.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi bốn tỷ, tám trăm sáu mươi hai triệu, một trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

7. Các điều khoản kèm theo kết quả định giá đất.

- Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho một mục đích đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Việc tư vấn xác định giá đất căn cứ trên cơ sở hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp; Kèm theo quyết định giao nhiệm vụ, các thông tin về diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thời điểm định giá trên cơ sở Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của UBND thành phố Đồng Nai. Trường hợp Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất có thay đổi về vị trí, diện tích loại đất quy hoạch khác với hồ sơ nêu trong dự án hoặc các thông tin khác có liên quan ảnh hưởng đến giá đất thì phải xem xét định giá lại.

- Các tổ chức, đơn vị cung cấp tài liệu, thông tin làm cơ sở định giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, phù hợp, trung thực của các hồ sơ tài liệu đã cung cấp; Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin được cung cấp.

- Giá đất để tính tiền đấu giá quyền sử dụng đất có thể thay đổi tùy thuộc ý kiến chủ quan của chủ sử dụng đất; động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch và ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Kết quả định giá nêu trên phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Tuy nhiên, giá trị thị trường của bất động sản luôn có sự biến động do chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế – xã hội trong nước và quốc tế, cũng như các chính sách pháp luật, kinh tế và chính trị quốc gia. Vì vậy, khi chính sách thay đổi hoặc thị trường có biến động, giá trị tài sản định giá có thể thay đổi theo;

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất được Đơn vị tư vấn đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xem xét quyết định.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

- Kết quả định giá đất có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

9. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Hồ sơ pháp lý và tài liệu làm căn cứ định giá đất (Hợp đồng chuyển nhượng, Phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh, các văn bản pháp lý, quyết định và hồ sơ liên quan đến khu đất định giá.

10. Những vấn đề cần lưu ý

- Chứng thư tư vấn định giá đất được phát hành 5 bản chính bằng tiếng Việt tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai giữ 2 bản, khách hàng yêu cầu tư vấn định giá giữ 3 bản.

- Mọi hình thức sao chép không phải do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phát hành đều không có giá trị.

Trên đây là kết quả tư vấn định giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Biên Hòa. Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120



GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân

Số: 1206/BC-FTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá.

Tài sản định giá là khu đất có hạ tầng giao thông kết nối đồng bộ tiếp giáp 2 tuyến đường gồm: đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21 và đường Hương lộ 21 (gồm 2 đoạn: đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước - Tam An cũ và đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước). Khu đất nằm trong khu dân cư hiện hữu, gần Khu công nghiệp Tam An, có điều kiện thuận lợi về giao thông, kết nối khu vực, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ cũng như đáp ứng tốt nhu cầu an sinh xã hội.

2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm phục vụ mục đích đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất: ngày 28/5/2026.

Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý định giá đất:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
- Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.



- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

- Căn cứ Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

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

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 159/PA-TTPTQĐ ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

5.1 Vị trí, diện tích, loại đất khu đất cần định giá:

- **Vị trí khu đất:**

- **Vị trí:** Thuộc thửa đất số 22, 99, 100 tờ bản đồ địa chính số 102 xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

+ Phía Đông giáp đường nhựa đường liên xã An Phước – Tam An (cũ) và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây giáp kênh rạch, đường đất và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Bắc giáp đường Hương lộ 21.

- **Diện tích và loại đất định giá:**

Tổng diện tích khu đất: 26.406,1 m². Trong đó:

- Diện tích lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 22.035,0 m², bao gồm:

a) Diện tích đấu giá: 13.700,26 m² gồm:

+ Đất ở tại nông thôn: 10.393,17m².

+ Đất công cộng (đất chợ): 3.037,09m².

b) Diện tích không đấu giá: 8.334,74m², gồm:

+ Đất cây xanh - thể dục thể thao: 1.043,35 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.291,39 m².

*** Thời hạn sử dụng:**

+ Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Đối với đất công trình công cộng (đất chợ): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 159/PA-TTPTQĐ ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

- Căn cứ Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

*** Giá đất quy định tại bảng giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là:**

TT	Loại đất	Vị trí	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số (%)	Hệ số biến động thị trường	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (dưới 4 lần)	Giá đất quy định x Hệ số (đồng/m ²)
1		Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ Quốc lộ 51 đến	5.200.000	1,2	1,19	1,00	7.425.600

TT	Loại đất	Vị trí	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số (%)	Hệ số biến động thị trường	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch (dưới 4 lần)	Giá đất quy định x Hệ số (đồng/m ²)
	Đất ở nông thôn	đường liên xã An Phước - Tam An cũ					
		Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước	4.600.000	1,2	1,19	1,00	6.568.800
		Vị trí 1, đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21	7.400.000	1,2	1,19	1,00	10.567.200
2	Đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm	Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước - Tam An cũ	2.214.286	1,2	1,19	1,00	4.426.800
		Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước	2.000.000	1,2	1,19	1,00	3.998.400
		Vị trí 1, đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21	3.142.857	1,2	1,19	1,00	4.488.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá khu đất cần định giá

Khu đất định giá nằm trong khu dân cư hiện hữu gần khu dân cư theo quy hoạch Tam An, cụm công nghiệp Tam An, có hạ tầng giao thông đồng bộ kết nối với các tuyến đường chính trong khu vực đường Hương lộ 21 và đường đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21. Tuy nhiên, vị trí đất thấp trũng hơn khu vực xung quanh và cách nghĩa trang hiện hữu khoảng 300m nên giá trị khu đất bị ảnh hưởng kém thuận lợi hơn với mặt bằng giá xung quanh.

Qua khảo sát thực tế khu đất và khu vực lân cận, nhận thấy khu đất định giá cách Khu dân cư An Phước khoảng 700 m (di chuyển theo đường dân sinh và kết nối trực tiếp với Quốc lộ 51 và Hương lộ 21) và cách Khu dân cư Tam An khoảng 150 m có cùng vị trí tiếp giáp với tuyến đường giao thông chính Hương lộ 21. Các khu dân cư được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết, liền kề các công trình công cộng như công viên, trung tâm hành chính (trụ sở UBND xã Tam An trước đây) và các tiện ích phục vụ đời sống dân cư. Do có vị trí tương đồng, cùng được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đánh giá giá đất chuyển nhượng tại Khu dân cư Tam An và Khu dân cư An

Phước có tính đại diện, phản ánh tương đối sát mặt bằng giá thị trường của khu đất cần định giá tại thời điểm định giá.

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

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

*** Đối với phần đất có mục đích đất công trình công cộng (đất chợ):**

Căn cứ Quyết định số 9810/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn Khu đất công (khu phố chợ) quy mô 2,2ha tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Căn cứ Văn bản số 3381/SCD-QLHĐ&VLXD ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

Đối với các loại đất sử dụng vào mục đích đất công trình công cộng (đất chợ) có mật độ xây dựng 40% tầng cao (1 tầng đến 2 tầng) trong phương án đấu giá không thể hiện rõ là đất chợ dân sinh hay chợ đầu mối. Do đó, việc xác định các yếu tố hình thành doanh thu và chi phí phát triển (áp dụng suất vốn đầu tư cho hạng mục chợ) theo phương pháp thặng dư chưa có đầy đủ cơ sở..

Để đảm bảo thông tin đầu vào, Đơn vị tư vấn đã khảo sát và điều tra các chợ đang hoạt động trên địa bàn Đồng Nai thông qua việc khai thác bằng văn bản gửi các chủ đầu tư đang quản lý chợ và phỏng vấn trực tiếp các hộ kinh doanh trong chợ tại các chợ đầu mối và chợ dân sinh đang hoạt động trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Cụ thể:

- Đối với chợ đầu mối: Qua quá trình rà soát, khảo sát thực tế trên địa bàn, Đơn vị tư vấn nhận thấy tại phường Dầu Giây hiện có Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Dầu Giây do Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất làm chủ đầu tư, đã được xây dựng hoàn thiện và đưa vào hoạt động ổn định. Đơn vị tư vấn đã khảo sát thực tế, đồng thời gửi văn bản đề nghị cung cấp thông tin đến đơn vị quản lý, khai thác chợ. Tuy nhiên chưa nhận được văn bản phúc đáp.

- Đối với chợ dân sinh: Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, điều tra và thu thập thông tin tại một số chợ trong khu vực lân cận như chợ Long Thành và chợ Tân Hiệp, chợ Long Khánh... Tuy nhiên, các chợ này đã được hình thành từ lâu, một số chợ được di dời theo dự án và các điểm kinh doanh hiện nay chủ yếu thuộc quyền sở hữu của các hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức mua lại hoặc đấu giá khi di dời đến địa điểm mới. Hiện nay, phần lớn các giao dịch cho thuê sạp chợ chủ yếu được thực hiện giữa các hộ kinh doanh với nhau, giá thuê phụ thuộc vào nhu cầu

kinh doanh và diễn biến thị trường tại từng thời điểm. Bên cạnh đó, do yêu cầu bảo mật thông tin kinh doanh, nhiều trường hợp cho thuê lại theo hình thức thứ cấp và các yếu tố liên quan đến quy định pháp luật hiện hành nên việc tiếp cận, khai thác thông tin từ chủ đầu tư cũng như các hộ kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Qua quá trình phỏng vấn trực tiếp, các hộ kinh doanh chỉ cung cấp thông tin mang tính tham khảo bằng lời nói và không cung cấp hồ sơ, hợp đồng thuê làm căn cứ kiểm chứng. Trên cơ sở văn bản cung cấp thông tin, Đơn vị tư vấn nhận được Công văn số 375/CV ngày 03/11/2025 phúc đáp của Công ty Phát triển đô thị công nghiệp số 2 về đơn giá cho thuê điểm kinh doanh tại Chợ Long Thành.

Tuy nhiên, chỉ thu thập được thông tin giá thuê của 01 chợ (Chợ Long Thành (phường Long Thành, thành phố Đồng Nai)); trong khi chưa có cơ sở xác định mức độ tương đồng về quy mô, loại hình khai thác, điều kiện kinh doanh và hiệu quả hoạt động của chợ dự kiến đầu tư; đơn vị tư vấn nhận thấy dữ liệu đầu vào chưa đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển một cách khách quan, tin cậy và bảo đảm tính thuyết phục.

Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất đối với đất công trình công cộng (đất chợ) trên cơ sở mục h3, Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Và áp dụng Bảng giá đất ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai làm cơ sở tham chiếu, trên cơ sở áp dụng tỷ lệ chênh lệch (%) từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được ban hành tại thời điểm hiện tại.

*** Đối với phần đất có mục đích đất ở:**

Qua khảo sát thực tế khu đất và khu vực lân cận, nhận thấy khu đất định giá gần Khu dân cư An Phước và Khu dân cư Tam An. Các khu dân cư được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết, liên kết các công trình công cộng như công viên, trung tâm hành chính và các tiện ích phục vụ đời sống dân cư. Do có vị trí tương đồng, cùng được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. Vì vậy, Đơn vị tư vấn điều tra khảo sát chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Tam An và Khu dân cư An Phước thông qua các Hợp đồng chuyển nhượng khai thác từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành làm cơ sở ước tính giá đất cụ thể cho khu đất dự án chợ và phố chợ Tam An.

Các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập, rà soát có vị trí, loại đất và các đặc điểm tương đồng nhất định với tài sản định giá. Thông tin giao dịch được khai thác từ cơ sở dữ liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp. Việc lựa chọn các thửa đất so sánh được thực hiện theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số

226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

8. Lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”.

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

a) Phương pháp so sánh: được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường.

Nhận xét: Khu đất tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ có mục đích là đất ở. Tại thời điểm định giá không có trường hợp khu dân cư nào chuyển nhượng có quy mô, diện tích, điều kiện tương đồng với khu định giá. Vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

b) Phương pháp thu nhập: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

Nhận xét: Khu đất đấu giá có mục đích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, hiện chưa có quy hoạch chi tiết và mô hình đào tạo (Trường đại học, Trường THPT hay Trường Tiểu học, mầm non...) Do đó, việc ước tính doanh thu và chi phí, hay thu nhập tại thời điểm định giá không có đủ cơ sở thực hiện. Do đó không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất.

c) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Nhận xét: Khu đất định giá có mục đích Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá trị khu đất cần định giá.

d) Phương pháp thặng dư: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Nhận xét: Các thửa đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Tại khu vực lân cận có nhiều tài sản có mục đích sử dụng như tài sản ước tính được tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển dự án.

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng chuyển nhượng đất ở, căn hộ chung cư; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về giá đất. Trung Tâm Kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất.

9.1 Thông tin đầu vào để định giá đất.

- Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trên địa bàn thành phố Đồng Nai chưa được xây dựng, chưa có sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản nên không có thông tin về giá đất được ghi nhận từ các cơ sở dữ liệu và tổ chức nêu trên.

- Trong thời gian khoảng 02 năm liền kề trước thời điểm định giá, trên địa bàn xã An Phước không phát sinh trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên địa bàn lân cận có 2 dự án được đấu giá thành công trên địa bàn xã Long Đức (nay là xã Bình An) để làm cơ sở tham khảo, đối chiếu trong quá trình xác định giá đất, gồm:

a. Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, thời điểm trúng đấu giá ngày 13/10/2025 (Theo Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Giá đất khởi điểm đấu giá là: 4.755.248.000.000 đồng.

Vị trí 1	Diễn giải	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền
Quốc lộ 51A từ mũi tàu đến giáp ranh thị trấn Long Thanh	Đất ở nông thôn		
	+ Đất nhà liên kế	14.574.988	2.638.794.370.043
	+ Đất nhà biệt thự	13.053.846	676.908.467.997
	Đất ở chung cư	14.196.000	792.054.278.992
	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	8.241.788	506.187.566.702
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 50 năm)	4.878.337	124.231.730.042
	Đất y tế (thời hạn sử dụng 50 năm)	4.878.337	6.902.359.021
	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng 50 năm)	4.878.337	10.169.381.310
	Tổng		4.755.248.154.107

* Giá trúng đấu giá: 4.897.905.440.000 đồng.

b. Dự án Khu dân cư theo quy hoạch khoảng 35,64ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, thành phố Đồng Nai) thời điểm trúng đấu giá ngày 13/10/2025 (Theo Quyết định số 1599/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

* Giá khởi điểm: 1.755.380.000.000 đồng

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất định giá (đồng/m ²)	Thành tiền
I	Đất ở	133.875,73		1.525.639.980.940
	1. Đất nhà liên kế	98.379,39	11.362.000	1.117.822.902.689
	2. Đất ở biệt thự	15.336,51	9.619.000	147.521.696.402
	3. Đất chung cư hỗn hợp	20.159,84	12.912.000	260.295.381.849
II	Đất phi nông nghiệp không phải đất ở (thời hạn 50 năm)	38.846,74		
	1. Đất giáo dục	13.848,52	3.907.180	54.108.660.374
	2. Đất văn hóa	4.713,04	3.907.180	18.414.695.627
	3. Đất thương mại dịch vụ	19.751,67	7.854.000	155.132.502.608
	3.1 Đất thương mại dịch vụ1	18.124,17		139.442.665.366
	3.2 Đất thương mại dịch vụ2	1.627,50	-	15.689.837.242
	4. Đất y tế	533,52	3.907.180	2.084.558.674
III	Tổng giá theo diện tích đất thương phẩm	172.722,48		1.755.380.398.223
	Làm tròn			1.755.380.000.000

* Giá trúng đấu giá: 1.811.000.000.000 đồng.

- Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Văn phòng Đăng ký Đất đai: Trên cơ sở đánh giá khu đất đấu giá, Đơn vị tư vấn khai thác các thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn xã An Phước có vị trí, giá đất quy định và các yếu tố ảnh hưởng tương đồng nhất định để ước tính giá đất cụ thể cho thửa đất, khu đất cần định giá.

9.2 Đánh giá lựa chọn thông tin thu thập xác định giá mặt bằng chung.

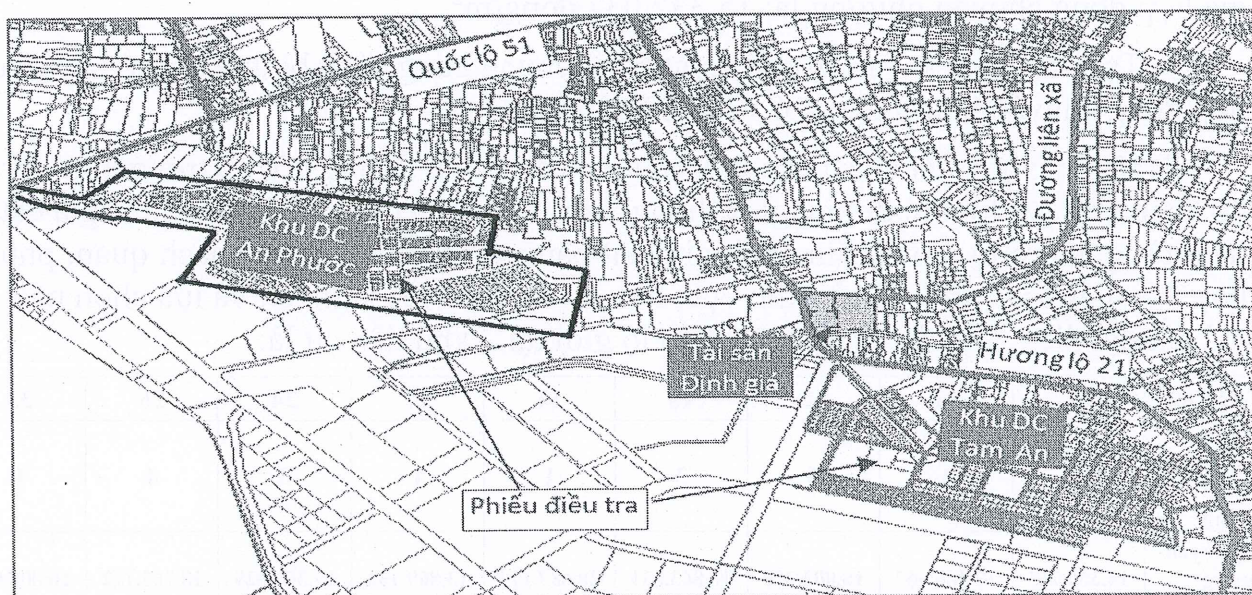
Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp số 1294/VPĐK.LT-TTLT ngày 17/6/2026, ghi nhận có 25 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Khu dân cư An Phước và Khu dân cư Tam An thuộc xã Tam An:

TT	Tờ	Thửa	Loại đất	Diện tích	Giá HB	Tên CSD	Ngày CN
A Khu dân cư An Phước							
1	41	166	ONT	108,0	2.200.000.000	Võ Nhật Lâm	21/06/2024
2	41	167	ONT	173,2	3.300.000.000	Võ Nhật Lâm	21/06/2024
3	41	184	ONT	108,0	1.700.000.000	Nguyễn Thị Hồng	10/02/2026
4	41	271	ONT	193,5	2.800.000.000	Hà Mạnh Tuyển	12/12/2024
5	41	293	ONT	108,0	1.700.000.000	Lê Thị Bần	23/04/2026
6	41	297	ONT	108,0	1.550.000.000	Nguyễn Đức Thịnh	15/12/2025
7	41	535	ONT	119,0	2.340.000.000	Phạm Văn Vinh	07/04/2026
8	41	632	ONT	160,0	2.000.000.000	Đỗ Thị Nguyên Phương	07/04/2026
9	48	381	ONT	157,5	2.000.000.000	Phạm Văn Tâm	09/06/2026
10	49	224	ONT	126,0	1.650.000.000	Nguyễn Thanh Thảo	06/03/2026
11	49	343	ONT	108,0	1.550.000.000	Lê Quang Vũ	16/06/2025
12	49	361	ONT	108,0	1.500.000.000	Trần Thị Tường Diễm	17/01/2026
13	49	397	ONT	119,0	1.600.000.000	Phạm Thị Xuân Mai	25/05/2026
B Khu dân cư Tam An							
14	100	68	ONT	128,1	1.300.000.000	Trịnh Ngọc Thiện	19/11/2025
15	100	77	ONT	128,7	1.300.000.000	Dương Văn Nhất	05/08/2025
16	100	256	ONT	300,0	5.750.000.000	Đinh Văn Tuấn	05/01/2026
17	100	382	ONT	250,0	4.000.000.000	Tạ Thanh Lâm	23/09/2025
18	116	107	ONT	248,5	5.000.000.000	Mai Thị Ngọc Hằng	07/05/2026
19	116	118	ONT	250,6	4.100.000.000	Mai Thị Ngọc Hằng	07/05/2026
20	116	124	ONT	299,8	3.700.000.000	Hoàng Việt Bách	08/05/2026
21	116	167	ONT	281,2	3.900.000.000	Huỳnh Ngọc Tuyết Minh	19/08/2025
22	116	37	ONT	555,9	11.500.000.000	Hoàng Thị Ngọc Thiện	27/09/2025
23	116	26					
24	117	82	ONT	250,0	5.400.000.000	Nguyễn Thị Mỹ Hạnh	05/05/2026
25	117	99	ONT	241,2	5.000.000.000	Trần Mạnh Hùng	22/09/2025

Trên cơ sở danh sách hợp đồng chuyển nhượng, Đơn vị tư vấn tiến hành rà soát thực địa và bản đồ địa chính xác định lộ giới cho các thửa đất chuyển nhượng, cụ thể:

TT	Tờ	Thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng (đồng)	Ngày CN	Lộ giới (m)
A	Khu dân cư An Phước						
1	41	166	ONT	108,0	2.200.000.000	21/06/2024	24
2	41	167	ONT	173,2	3.300.000.000	21/06/2024	24
3	41	184	ONT	108,0	1.700.000.000	10/02/2026	9
4	41	271	ONT	193,5	2.800.000.000	12/12/2024	12
5	41	293	ONT	108,0	1.700.000.000	23/04/2026	12
6	41	297	ONT	108,0	1.550.000.000	15/12/2025	12
7	41	535	ONT	119,0	2.340.000.000	07/04/2026	12
8	41	632	ONT	160,0	2.000.000.000	07/04/2026	24
9	48	381	ONT	157,5	2.000.000.000	09/06/2026	12
10	49	224	ONT	126,0	1.650.000.000	06/03/2026	12
11	49	343	ONT	108,0	1.550.000.000	16/06/2025	9
12	49	361	ONT	108,0	1.500.000.000	17/01/2026	9
13	49	397	ONT	119,0	1.600.000.000	25/05/2026	9
B	Khu dân cư Tam An						
14	100	68	ONT	128,1	1.300.000.000	19/11/2025	13
15	100	77	ONT	128,7	1.300.000.000	05/08/2025	13
16	100	256	ONT	300,0	5.750.000.000	05/01/2026	11
17	100	382	ONT	250,0	4.000.000.000	23/09/2025	33
18	116	107	ONT	248,5	4.070.000.000	07/05/2026	26
19	116	118	ONT	250,6	4.100.000.000	07/05/2026	26
20	116	124	ONT	299,8	3.700.000.000	08/05/2026	13
21	116	167	ONT	281,2	3.900.000.000	19/08/2025	17
22	116	37	ONT	555,9	11.500.000.000	27/09/2025	14
23	116	26					
24	117	82	ONT	250,0	5.400.000.000	05/05/2026	26
25	117	99	ONT	241,2	5.000.000.000	22/09/2025	26

Sơ đồ phiếu điều tra tại khu dân cư Tam An và Khu dân cư An Phước



*** Đánh giá lựa chọn thông tin xác định giá đất mặt bằng chung:**

T T	Tờ	Thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng (đồng)	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
A Khu dân cư An Phước								
1	41	166	ONT	108,0	2.200.000.000	21/06/2024	20.370.370	24
2	41	167	ONT	173,2	3.300.000.000	21/06/2024	19.053.118	24
3	41	184	ONT	108,0	1.700.000.000	10/02/2026	15.740.741	9
4	41	271	ONT	193,5	2.800.000.000	12/12/2024	14.470.284	12
5	41	293	ONT	108,0	1.700.000.000	23/04/2026	15.740.741	12
6	41	297	ONT	108,0	1.550.000.000	15/12/2025	14.351.852	12
7	41	535	ONT	119,0	2.340.000.000	07/04/2026	19.663.866	12
8	41	632	ONT	160,0	2.000.000.000	07/04/2026	12.500.000	24
9	48	381	ONT	157,5	2.000.000.000	09/06/2026	12.698.413	12
10	49	224	ONT	126,0	1.650.000.000	06/03/2026	13.095.238	12
11	49	343	ONT	108,0	1.550.000.000	16/06/2025	14.351.852	9
12	49	361	ONT	108,0	1.500.000.000	17/01/2026	13.888.889	9
13	49	397	ONT	119,0	1.600.000.000	25/05/2026	13.445.378	9
Bình quân giá mặt bằng chung							15.332.037	
B Khu dân cư Tam An								
14	100	68	ONT	128,1	1.300.000.000	19/11/2025	10.148.322	13
15	100	77	ONT	128,7	1.300.000.000	05/08/2025	10.101.010	13
16	100	256	ONT	300,0	5.750.000.000	05/01/2026	19.166.667	11
17	100	382	ONT	250,0	4.000.000.000	23/09/2025	16.000.000	33
18	116	107	ONT	248,5	4.070.000.000	07/05/2026	16.378.270	26
19	116	118	ONT	250,6	4.100.000.000	07/05/2026	16.360.734	26
20	116	124	ONT	299,8	3.700.000.000	08/05/2026	12.341.561	13
21	116	167	ONT	281,2	3.900.000.000	19/08/2025	13.869.132	17
22	116	37	ONT	555,9	11.500.000.000	27/09/2025	20.687.174	14
23	116	26						
24	117	82	ONT	250,0	5.400.000.000	05/05/2026	21.600.000	26
25	117	99	ONT	241,2	5.000.000.000	22/09/2025	20.729.685	26
Bình quân giá mặt bằng chung							16.125.687	

Trên cơ sở 25 trường hợp có giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 2 khu dân cư có mức giá bình quân mặt bằng là:

+ Tại khu dân cư An Phước giá mặt bằng chung bằng cách bình quân số học giá hợp đồng chuyển nhượng là: 15.332.037 đồng/m².

+ Tại khu dân cư Tam An giá mặt bằng chung bằng cách bình quân số học giá hợp đồng chuyển nhượng là: 16.125.687 đồng/m².

Nhận thấy giá đất có sự chênh lệch giữa các tuyến đường nội bộ trong khu vực do khác nhau về lộ giới đường giao thông, Đơn vị tư vấn thực hiện bình quân giá đất theo từng nhóm lộ giới nhằm đánh giá mặt bằng giá đất một cách khách quan, phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực, làm cơ sở cho việc xem xét và lựa chọn mức giá đất đại diện. Giá đất bình quân theo lộ giới tại 2 khu dân cư là:

Lộ giới (m)	9	11	12	13	14	17	24	26	33
Tổng hợp đồng chuyển nhượng	4	1	6	3	1	1	3	4	1
Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	14.356.715	19.166.667	15.003.399	10.863.631	20.687.174	13.869.132	17.307.829	18.767.172	16.000.000

Đánh giá:

Trên tổng số 25 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập được tại 02 khu dân cư trong thời gian 02 năm gần nhất tính đến thời điểm định giá, nhận thấy các giao dịch phân bố trên các tuyến đường nội bộ có lộ giới từ 9m đến 33m có giá tăng dần theo độ rộng của đường và phản ánh được tính đại diện mặt bằng giá đất trên tuyến đường đó. Cụ thể như sau:

+ Có 01/25 trường hợp chuyển nhượng trên tuyến đường lộ giới 11m có giá 19.166.667 đồng/m². Do số lượng giao dịch phát sinh ít, chưa phản ánh đầy đủ và có tính đại diện cho mặt bằng giá đất trên các tuyến đường cùng nhóm lộ giới, nên không lựa chọn đánh giá làm tài sản so sánh.

+ Có 03/25 trường hợp chuyển nhượng trên tuyến đường lộ giới 13m có giá 10.863.631 đồng/m². Do số lượng giao dịch phát sinh ít, chưa phản ánh đầy đủ và có giá đất chưa phản ánh được tính đại diện cho mặt bằng giá đất trên các tuyến đường cùng nhóm lộ giới, nên không lựa chọn đánh giá làm tài sản so sánh.

+ Có 01/25 trường hợp chuyển nhượng trên tuyến đường lộ giới 14m có giá 20.687.174 đồng/m². Do số lượng giao dịch phát sinh ít, chưa phản ánh đầy đủ và có tính đại diện cho mặt bằng giá đất trên các tuyến đường cùng nhóm lộ giới, nên không lựa chọn đánh giá làm tài sản so sánh.

+ Có 01/25 trường hợp chuyển nhượng trên tuyến đường lộ giới 17m có giá 13.869.132 đồng/m². Do số lượng giao dịch phát sinh ít, chưa phản ánh đầy đủ và có tính đại diện cho mặt bằng giá đất trên các tuyến đường cùng nhóm lộ giới, nên không lựa chọn đánh giá làm tài sản so sánh.

+ Có 01/25 trường hợp chuyển nhượng trên tuyến đường lộ giới 33m có giá 16.000.000 đồng/m². Do số lượng giao dịch phát sinh ít, chưa phản ánh đầy đủ và có tính đại diện cho mặt bằng giá đất trên các tuyến đường cùng nhóm lộ giới, nên không lựa chọn đánh giá làm tài sản so sánh.

Các trường hợp chuyển nhượng còn lại phát sinh trên các tuyến đường có lộ giới 9 m, 12 m, 24 m và 26 m với số lượng giao dịch tương đối nhiều, giá chuyển nhượng có sự tương đồng và giá tăng dần theo độ rộng của đường, phản ánh được tính đại diện mặt bằng giá đất trên tuyến đường đó.

Kết quả tổng hợp như sau:

Lộ giới (m)	9	12	24	26
Tổng hợp đồng chuyển nhượng	4	6	3	4
Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	14.356.715	15.033.399	17.307.829	18.767.172

Qua số liệu tổng hợp cho thấy giá đất có xu hướng tăng theo quy mô lộ giới đường giao thông. Các tuyến đường có lộ giới từ 9 m đến 26 m ghi nhận số lượng giao dịch tương đối ổn định và mức giá chuyển nhượng phản ánh tương đối đầy đủ mặt bằng giá đất trên thị trường tại thời điểm khảo sát. Do đó, các trường hợp chuyển nhượng thuộc các nhóm lộ giới này được xem xét, đánh giá để lựa chọn làm tài sản so sánh trong quá trình xác định giá đất. Cụ thể:

T T	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HB (đồng)	Vị trí	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Khoảng cách (m)
1	41	166	108,0	2.200.000.000	Khu dân cư An Phước	20.370.370	24	2.050
2	41	167	173,2	3.300.000.000	Khu dân cư An Phước	19.053.118	24	2.055
3	41	184	108,0	1.700.000.000	Khu dân cư An Phước	15.740.741	9	2.100
4	41	293	108,0	1.700.000.000	Khu dân cư An Phước	15.740.741	12	1.808
5	41	297	108,0	1.550.000.000	Khu dân cư An Phước	14.351.852	12	1.790
6	41	535	119,0	2.340.000.000	Khu dân cư An Phước	19.663.866	12	1.915
7	41	632	160,0	2.000.000.000	Khu dân cư An Phước	12.500.000	24	2.289
8	48	381	157,5	2.000.000.000	Khu dân cư An Phước	12.698.413	12	1.533
9	49	224	126,0	1.650.000.000	Khu dân cư An Phước	13.095.238	12	1.481
10	49	343	108,0	1.550.000.000	Khu dân cư An Phước	14.351.852	9	1.350
11	49	361	108,0	1.500.000.000	Khu dân cư An Phước	13.888.889	9	1.270
12	49	397	119,0	1.600.000.000	Khu dân cư An Phước	13.445.378	9	1.421
13	116	107	248,5	4.070.000.000	Khu dân cư Tam An	16.378.270	26	1.175
14	116	118	250,6	4.100.000.000	Khu dân cư Tam An	16.360.734	26	1.185
15	117	82	250,0	5.400.000.000	Khu dân cư Tam An	21.600.000	26	1.175
16	117	99	241,2	5.000.000.000	Khu dân cư Tam An	20.729.685	26	1.195

9.3 Lựa chọn thông tin tài sản so sánh để ước tính giá đất cụ thể.

Căn cứ khoản 3 Nghị định 226/2025/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, quy định về việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên như sau:

1. Khoảng cách gần nhất
2. Tương đồng nhất định
3. Thông tin gần nhất đến thời điểm định giá

Trên cơ sở tổng hợp thông tin từ hợp đồng chuyển nhượng và khảo sát điều tra thực địa các thửa đất:

T T	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Khoảng cách (m)	Đánh giá	Ghi chú
1	41	166	108,0	21/06/2024	20.370.370	24	2.050	Không chọn	Nằm trong khu dân cư An Phước có vị trí được xác định theo đường Quốc lộ 51 và
2	41	167	173,2	21/06/2024	19.053.118	24	2.055	Không chọn	
3	41	184	108,0	10/02/2026	15.740.741	9	2.100	Không chọn	
4	41	293	108,0	23/04/2026	15.740.741	12	1.808	Không chọn	
5	41	297	108,0	15/12/2025	14.351.852	12	1.790	Không chọn	
6	41	535	119,0	07/04/2026	19.663.866	12	1.915	Không chọn	

T T	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Khoảng cách (m)	Đánh giá	Ghi chú
7	41	632	160,0	07/04/2026	12.500.000	24	2.289	Không chọn	có khoảng cách từ thửa đất đến tài sản định giá từ 1270m đến 2050m.
8	48	381	157,5	09/06/2026	12.698.413	12	1.533	Không chọn	
9	49	224	126,0	06/03/2026	13.095.238	12	1.481	Không chọn	
10	49	343	108,0	16/06/2025	14.351.852	9	1.350	Không chọn	
11	49	361	108,0	17/01/2026	13.888.889	9	1.270	Không chọn	
12	49	397	119,0	25/05/2026	13.445.378	9	1.421	Không chọn	Nằm trong khu dân cư Tam An có vị trí được xác định theo đường Hương lộ 21 và có khoảng cách từ thửa đất đến tài sản định giá từ 1175m đến 1195m.
13	116	107	248,5	07/05/2026	16.378.270	26	1.175	Chọn	
14	116	118	250,6	07/05/2026	16.360.734	26	1.185	Chọn	
15	117	82	250,0	05/05/2026	21.600.000	26	1.175	Chọn	
16	117	99	241,2	22/09/2025	20.729.685	26	1.195	Chọn	

Trong tổng số 16 trường hợp chuyển nhượng thuộc Khu dân cư An Phước và Khu dân cư Tam An có khoảng cách gần nhất đến khu đất đầu giá trên địa bàn xã An Phước có giá mặt bằng chung được xác định trên cơ sở giá hợp đồng chuyển nhượng là: **16.248.072** đồng/m²

*** Đánh giá Lựa chọn thông tin tài sản so sánh:**

a. Về khoảng cách:

- Có 12/16 trường hợp tài sản so sánh (TT1, TT2, ..., TT12) thuộc Khu dân cư An Phước. Các thửa đất chuyển nhượng có khoảng cách đến tài sản định giá từ khoảng 1.270m đến 2.050m. Tuy nhiên, xét trên phạm vi toàn khu theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư An Phước cách khu đất đầu giá thuộc Dự án chợ và phố chợ Tam An khoảng **700m** thông qua đường dân sinh kết nối trực tiếp. Các trường hợp này được xác định vị trí theo **Quốc lộ 51**, là tuyến giao thông chính của khu vực.

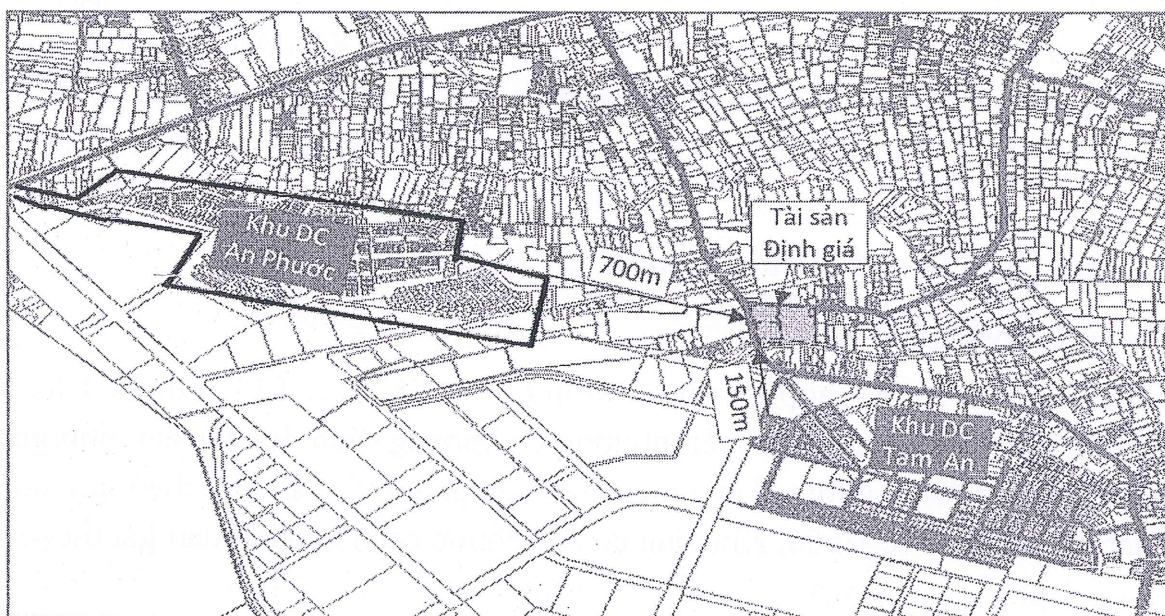
- Có 04/16 trường hợp tài sản so sánh (TT13, TT14, TT15, TT16) thuộc Khu dân cư Tam An. Các thửa đất chuyển nhượng có khoảng cách đến tài sản định giá từ khoảng 1.175m đến 1.195m. Xét theo vị trí tổng thể của khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Tam An cách khu đất đầu giá thuộc Dự án chợ và phố chợ Tam An khoảng **150m** theo đường dân sinh. Đồng thời, các thửa đất này được xác định vị trí theo **Hương lộ 21**, là tuyến đường giao thông mà khu đất đầu giá cùng tiếp giáp, do đó có điều kiện tiếp cận và khả năng kết nối hạ tầng tương đồng với tài sản định giá.

b. Tương đồng nhất định: Các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh đều nằm trong hai khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông được đầu tư đồng bộ, khả năng kết nối thuận lợi với các tiện ích và dịch vụ trong khu vực. Do đó, các thửa đất này

có đặc điểm tương đồng với khu đất đầu giá, đảm bảo tính đại diện để xem xét, đánh giá mặt bằng giá đất chung trên thị trường.

⇒ Từ các đánh giá trên, Đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất chuyển nhượng trong khu dân cư Tam An làm cơ sở để ước tính giá đất cho thửa đất, khu đất cần định giá. Cụ thể:

T T	Tờ	Thửa a	Diện tích (m ²)	Vị trí	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	116	107	248,5	Khu dân cư Tam An	07/05/2026	16.378.270	26
2	116	118	250,6	Khu dân cư Tam An	07/05/2026	16.360.734	26
3	117	82	250,0	Khu dân cư Tam An	05/05/2026	21.600.000	26
4	117	99	241,2	Khu dân cư Tam An	22/09/2025	20.729.685	26



Giá đất mặt bằng chung được xác định trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập tại khu vực cần định giá là **16.248.072** đồng/m². Tuy nhiên, qua phân tích 04 trường hợp được sử dụng để xác định giá mặt bằng chung, nhận thấy một số mức giá chênh lệch đáng kể so với mặt bằng giá chung của khu vực, chưa phản ánh đầy đủ tính đại diện của thị trường tại thời điểm chuyển nhượng.

Do đó, nhằm bảo đảm thông tin đầu vào sử dụng làm tài sản so sánh có tính khách quan, phù hợp với diễn biến thị trường và phản ánh mặt bằng giá đất tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát, thu thập bổ sung thông tin giá thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người sử dụng đất, các hộ dân lân cận, đồng thời phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng trường hợp. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn xác định và kiểm chứng lại mức giá mặt bằng chung, bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế và diễn biến của thị trường tại khu vực định giá.

Trên cơ sở các trường hợp chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành cung cấp, qua khảo sát thực địa các

chủ sử dụng và các hộ dân lân cận. Kết quả cho thấy, đa số người dân chỉ cung cấp thông tin theo giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hoặc từ chối cung cấp thông tin. Tuy nhiên, Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin chuyển nhượng thực tế có 01 trường hợp có mức giá chuyển nhượng khác biệt so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 100 tại khu dân cư Tam An, xã An Phước.

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Giá theo HĐ chuyển nhượng	Giá đất điều tra ngoại nghiệp (đồng)	Lộ giới (m)
1	117	100	251,2	ONT	2.000.000.000	4.600.000.000	26m

Sau khi tổng hợp các nguồn thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và thông tin thu thập thông qua điều tra, khảo sát thực địa, Đơn vị tư vấn đánh giá bình quân số học lại mặt bằng chung giá đất như sau:

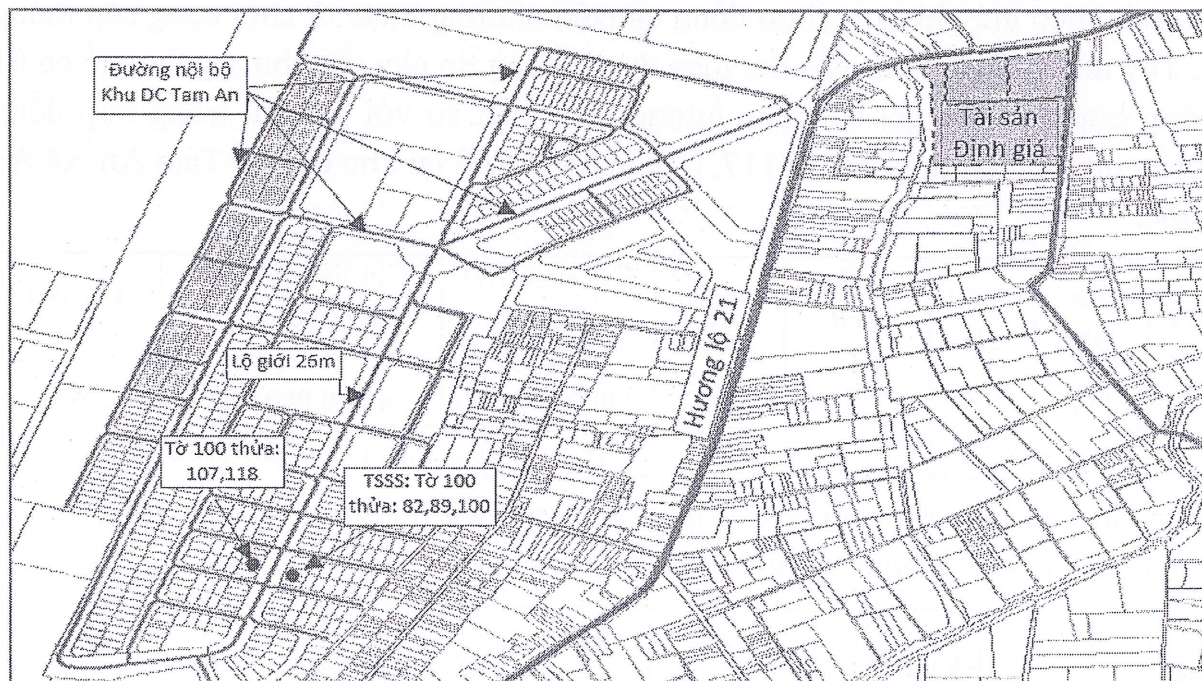
TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Vị trí	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Khoảng cách (m)
1	116	107	248,5	Khu dân cư Tam An	07/05/2026	16.378.270	26	1.185
2	116	118	250,6	Khu dân cư Tam An	07/05/2026	16.360.734	26	1.327
3	117	82	250,0	Khu dân cư Tam An	05/05/2026	21.600.000	26	1.175
4	117	99	241,2	Khu dân cư Tam An	22/09/2025	20.729.685	26	1.195
5	117	100	251,2	Khu dân cư Tam An	08/01/2026	18.312.102	26	1.170
Bình quân						18.676.158	26	

⇒ Trên cơ sở tổng hợp giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và thông tin thu thập thông qua điều tra, khảo sát thực địa, giá mặt bằng chung các lô đất nội bộ trong khu dân cư đường có lộ giới 26m được xác định theo đường Hương lộ 21 có giá bình quân là 18.676.158 đồng/m². Nhận thấy, các thửa đất có vị trí trên cùng lộ giới 26m và có khoảng cách tương đồng đến tài sản định giá. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất có giá chuyển nhượng gần và trên giá mặt bằng làm tài sản so sánh để ước tính giá đất cho tài sản định giá.

***Kết quả lựa chọn thông tin tài sản so sánh để ước tính giá đất cụ thể.**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Vị trí	Ngày CN	Giá đất (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Khoảng cách (m)
3	117	82	250,0	Khu dân cư Tam An	05/05/2026	21.600.000	26	1.175
4	117	99	241,2	Khu dân cư Tam An	22/09/2025	20.729.685	26	1.195
5	117	100	251,2	Khu dân cư Tam An	08/01/2026	18.312.102	26	1.170

Sơ đồ vị trí tài sản so sánh



9.4 Ước tính giá đất ở liền kề dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ Quyết định số 9810/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND huyện Long Thành về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn khu đất công (khu phố chợ) quy mô 2,2ha tại xã Tam An, huyện Long Thành (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai).

Căn cứ Văn bản số 159/PA-TTPTQĐ ngày 18/5/2026 phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án chợ và khu phố chợ Tam An đã được UBND xã An Phước phê duyệt kèm theo Quyết định số 1242/UBND ngày 15/4/2026. Cơ cấu phân lô đất ở như sau:

Lộ giới	Phân loại lô	Diện tích (m ²)	Số lô
32m	+ Lô nội bộ thường	2.194,50	21
32m	+ Lô góc	133,23	1
22,5m	+ Lô nội bộ thường	645,85	7
22,5m	+ Lô góc	164,67	1
15m	+ Lô nội bộ thường	3.845,89	38
15m	+ Lô góc	494,65	5
15m	+ Lô thường + đối diện chợ	2.800,0	28
15m	+ Lô góc + đối diện chợ	114,38	1
Tổng		10.393,17	102

Nhận thấy, các lô đất liên kế thuộc khu đất giáp tiếp giáp các tuyến đường có lộ giới khác nhau, gồm: đường nội bộ lộ giới 15 m, tuyến đường liên xã An Phước – Tam An (cũ) đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21 có lộ giới 22,5m và đường Hương lộ 21 có lộ giới 32m. Do đặc điểm vị trí mặt tiền tiếp giáp các tuyến đường có quy mô hạ tầng giao thông khác nhau nên giá trị quyền sử dụng đất giữa các vị trí này có sự chênh lệch nhất định.

Qua khảo sát các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập được trên địa bàn trong khoảng 02 năm trở về đây tính tới thời điểm định giá không phát sinh hoặc phát sinh với số lượng rất hạn chế đối với các tuyến đường có lộ giới tương đồng với các thửa đất thuộc khu đất đấu giá Dự án Chợ và Phố chợ Tam An, nên chưa đủ cơ sở để lựa chọn trực tiếp làm tài sản so sánh.

Vì vậy, Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh thuộc tuyến đường có lộ giới 26 m, là nhóm có số lượng giao dịch tương đối nhiều và phản ánh được mặt bằng giá thị trường tại khu vực. Trên cơ sở đó, thực hiện điều chỉnh theo tỷ lệ chênh lệch giá đất (%) giữa các nhóm lộ giới đường giao thông đã được phân tích, ước tính từ dữ liệu khảo sát thị trường để quy đổi và xác định giá đất đối với các thửa đất thuộc khu đất đấu giá Dự án Chợ và Phố chợ Tam An.

9.4.1 Ước tính giá đất ở liên kế đường 15m dự án chợ và phố chợ Tam An

a. Ước tính giá đất ở liên kế lô nội bộ đường 15m dự án chợ và phố chợ Tam An

* Thu thập thông tin thị trường.

Tài sản so sánh nằm trong khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu dân cư Tam An cách khu đất đấu giá thuộc Dự án Chợ và Phố chợ Tam An khoảng 150m. Đồng thời, các thửa đất này được xác định vị trí theo Hương lộ 21, là tuyến đường giao thông mà khu đất đấu giá cùng tiếp giáp, do đó có điều kiện tiếp cận và khả năng kết nối hạ tầng tương đồng với tài sản định giá.

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng	05/05/2026	22/09/2025	08/01/2026
3	Vị trí	Lô nội đường 26m khu dân cư Tam An	Lô nội đường 26m khu dân cư Tam An	Lô nội đường 26m khu dân cư Tam An
4	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
5	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
7	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)	5.400.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
8	Diện tích thửa đất (m ²)	250,0	241,2	251,2
9	Giá đất chuyển nhượng làm tròn (đồng/m ²)	21.600.000	20.729.685	18.312.102

*** Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

Tài sản định giá có mặt bằng đất trũng thấp hơn so với đường là 1,5m; Giáp Đình, Đền; Cách khu đất khoảng 300m là nghĩa trang hiện hữu kém thuận lợi hơn Tài sản so sánh có vị trí địa hình bằng phẳng và nằm cách xa nghĩa trang.

Điểm h1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu phía trước mặt thửa đất, với mức độ chênh lệch tối đa là 15%.

Theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026. Tại Phụ lục III, quy định đối với thửa đất, khu đất nằm trong phạm vi 100 m tính từ mép ngoài ranh giới khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất là 0,95 (tương ứng giảm 5%).

Trên cơ sở hiện trạng khu đất và các căn cứ nêu trên, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh giảm 5%

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích thửa đất (m ²)		250,0	241,2	251,2
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		5.400.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng làm tròn (đ/m ²)		21.600.000	20.729.685	18.312.102
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Yếu tố tiếp giáp	Mặt bằng đất trũng thấp hơn so với đường là 1,5m; Giáp Đình, Đền; Cách khu đất khoảng 300m là nghĩa trang hiện hữu	Tài sản so sánh có vị trí địa hình bằng phẳng và nằm cách xa nghĩa trang	Tài sản so sánh có vị trí địa hình bằng phẳng và nằm cách xa nghĩa trang	Tài sản so sánh có vị trí địa hình bằng phẳng và nằm cách xa nghĩa trang
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.028.160	-986.733	-871.656
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		20.571.840	19.742.952	17.440.446
6	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	19.251.746			
7	Làm tròn (đồng/m²)	19.252.000			

* Giá thửa đất cần định giá:

$$\frac{20.571.840 + 19.742.952 + 17.440.446}{3} = 19.251.746 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn: 19.252.000 đồng)}$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m ²)	19.251.746	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-6,42%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-2,49%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	10,39%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liên kế đường có lộ giới 26m là: 19.252.000 đồng/m².

* Xác định tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) độ rộng đường lộ giới 15m, (tài sản định giá).

Trên cơ sở giá mặt bằng theo lộ giới được khai thác từ Văn phòng Đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành phân tích ở trên, ta có:

+ Đánh giá lộ giới 26m

Tổng phiếu	Lộ giới (m)	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Chênh lệch mét ngang (m)	Tỷ lệ chênh lệch (%) / mét ngang lộ giới	Bình quân (%)	Ghi chú
4	26	18.767.172	24,20%	14	1,73%		Lộ giới 26m so với lộ giới 12m
5	12	15.110.022	30,72%	17	1,81%		Lộ giới 26m so với lộ giới 9m
4	9	14.356.715	5,25%	3	1,75%	1,76%	Lộ giới 12m so với lộ giới 9m

+ Đánh giá lộ giới 24m

Tổng phiếu	Lộ giới (m)	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Chênh lệch mét ngang (m)	Tỷ lệ chênh lệch (%) / mét ngang lộ giới	Bình quân (%)	Ghi chú
3	24	17.307.829	14,55%	12	1,21%		Lộ giới 24m so với lộ giới 12m
5	12	15.110.022	20,56%	15	1,37%		Lộ giới 24m so với lộ giới 9m
4	9	14.356.715	5,25%	3	1,75%	1,44%	Lộ giới 12m so với lộ giới 9m

Nhận thấy, đối với các tuyến đường lộ giới nhỏ (9m, 12m) so với các đường có lộ giới lớn 24m, 26m (chênh từ 15m đến 17m) có tỷ lệ chênh lệch từ khoảng 1,44% đến 1,76%.

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%. Độ rộng đường mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Từ căn cứ trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) từ tài sản so sánh có lộ giới 26m về tài sản định giá lộ giới 15m thuộc khu đấu giá dự án chợ và phố chợ Tam An **giảm 1,5%** trên mỗi mét độ rộng đường.

Căn cứ vào Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Đơn vị tư vấn, chọn đường 26m làm chuẩn quy về tỷ lệ chênh lệch giữa đường nội bộ 26m và đường nội bộ có lộ giới 15m chênh lệch 11m tương đương -16,50%.

- Tỷ lệ điều chỉnh lộ giới giữa 2 tuyến đường là:

$$\frac{100\% - 116,50\%}{116,50\%} = -14,16\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ đất ở liền kề tiếp giáp đường 15m là: 19.252.000 đồng - (19.252.000 đồng x -14,16%) = 16.526.000 đồng/m².

b. Ước tính giá đất ở liền kề lô góc đường 15m dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đất ở liền kề đường lộ giới 15m là: 16.526.000 đồng + (16.526.000 đồng x 25,00%) = 20.657.500 đồng/m².

c. Ước tính giá đất ở liền kề lô nội bộ đối diện chợ đường 15m dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô đất ở nội bộ liền kề đối diện chợ đường 15m là: 16.526.000 đồng + (16.526.000 đồng x 17,65%) = 19.442.839 đồng/m².

d. Ước tính giá đất ở liền kề lô góc đối diện chợ đường 15m dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô đất ở lô góc liền kề đối diện chợ đường 15m là: 16.526.000 đồng + (16.526.000 đồng x 25,00%) + (16.526.000 đồng x 17,65%) = 23.574.339 đồng/m².

9.4.2 Ước tính giá đất ở liền kề đường 22,5m dự án chợ và phố chợ Tam An

a. Ước tính giá đất ở liền kề lô nội bộ đường 22,5m dự án chợ và phố chợ Tam An

* Xác định tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) độ rộng đường lô giới 22,5m, (tài sản định giá).

Trên cơ sở giá mặt bằng theo lộ giới được khai thác từ Văn phòng Đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành phân tích ở trên, ta có:

+ Đánh giá lộ giới 26m

Tổng phiếu	Lộ giới (m)	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Chênh lệch mét ngang (m)	Tỷ lệ chênh lệch (%) / mét ngang lộ giới	Bình quân (%)	Ghi chú
4	26	18.767.172	24,20%	14	1,73%		Lộ giới 26m so với lộ giới 12m
5	12	15.110.022	30,72%	17	1,81%		Lộ giới 26m so với lộ giới 9m
4	9	14.356.715	5,25%	3	1,75%	1,76%	Lộ giới 12m so với lộ giới 9m

+ Đánh giá lộ giới 24m

Tổng phiếu	Lộ giới (m)	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Chênh lệch mét ngang (m)	Tỷ lệ chênh lệch (%) / mét ngang lộ giới	Bình quân (%)	Ghi chú
3	24	17.307.829	14,55%	12	1,21%		Lộ giới 24m so với lộ giới 12m
5	12	15.110.022	20,56%	15	1,37%		Lộ giới 24m so với lộ giới 9m
4	9	14.356.715	5,25%	3	1,75%	1,44%	Lộ giới 12m so với lộ giới 9m

Nhận thấy, đối với các tuyến đường lộ giới nhỏ (9m, 12m) so với các đường có lộ giới lớn 24m, 26m (chênh từ 15m đến 17m) có tỷ lệ chênh lệch từ khoảng 1,44% đến 1,76%.

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%. Độ rộng đường mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Từ căn cứ trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) từ tài sản so sánh có lộ giới 26m về tài sản định giá lộ giới 22,5m thuộc khu đấu giá dự án chợ và phố chợ Tam An **giảm 1,5%** trên mỗi mét độ rộng đường.

Căn cứ vào Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Đơn vị tư vấn, chọn đường 26m làm chuẩn quy về tỷ lệ chênh lệch giữa đường 26m và đường nội bộ có lộ giới 22,5m chênh lệch 3,5m tương đương -5,25%.

- Tỷ lệ điều chỉnh lộ giới giữa 2 tuyến đường là:

$$\frac{100\% - 105,25\%}{105,25\%} = - 4,99\%$$

Giá bán đất ở lô nội bộ liên kế tiếp giáp đường 22,5m là: 19.252.000 đồng - (19.252.000 đồng x -4,99%) = 18.291.000 đồng/m².

b. Ước tính giá đất ở liền kề lô góc đường 22,5m dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

⇒ Giá bán đất ở lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) liên kế đường lộ giới 22,5m là: 18.291.000 đồng + (18.291.000 đồng x 25,00%) = 22.863.750 đồng/m².

9.4.3 Ước tính giá đất ở liền kề đường 32m dự án chợ và phố chợ Tam An

* Xác định tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) độ rộng đường lộ giới 32m (tài sản định giá).

Trên cơ sở giá mặt bằng theo lộ giới được khai thác từ Văn phòng Đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Long Thành phân tích ở trên. Để đảm bảo tỷ lệ chênh lệch giá đất (%) giữa các nhóm lộ giới đường giao thông, Đơn vị tư vấn xác định % dựa trên đường lộ giới 24m và đường 26m.

Tổng phiếu	Lộ giới (m)	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Chênh lệch mét ngang (m)	Tỷ lệ chênh lệch (%) / mét ngang lộ giới	Bình quân (%)	Ghi chú
3	24	17.307.829	7,78%	2	-3,89%	3,89%	Lộ giới 24m so với lộ giới 26m
4	26	18.767.172					

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%. Độ rộng đường mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Từ căn cứ trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh mức độ chênh lệch (%) từ tài sản so sánh có lộ giới 26m về tài sản định giá lộ giới 32m thuộc khu đấu giá dự án chợ và phố chợ Tam An **tăng 20%**.

Căn cứ vào Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Đơn vị tư vấn, chọn đường 26m làm chuẩn quy về tỷ lệ chênh lệch giữa đường 26m và đường nội bộ có lộ giới 32m là:

- Tỷ lệ điều chỉnh lộ giới giữa 2 tuyến đường là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

Giá bán đất ở lô nội bộ liên kế tiếp giáp đường 32m là: 19.252.000 đồng - (19.252.000 đồng x 25,00%) = 24.065.000 đồng/m².

b. Ước tính giá đất ở liền kề lô góc đường 32m dự án chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) liên kế đường lộ giới 32m là:
24.065.000 đồng + (24.065.000 đồng x 25,00%) = 30.081.250 đồng/m².

Tổng hợp giá đất:

Lộ giới	Phân loại lô	Diện tích (m ²)	Số lô	Giá bán (đồng/m ²)
32m	+ Lô nội bộ thường	2.194,50	21	24.065.000
32m	+ Lô góc	133,23	1	30.081.250
22,5m	+ Lô nội bộ thường	645,85	7	18.291.000
22,5m	+ Lô góc	164,67	1	22.863.750
15m	+ Lô nội bộ thường	3.845,89	38	16.526.000
15m	+ Lô góc	494,65	5	20.657.500
15m	+ Lô thường + đổi diện chợ	2.800,0	28	19.442.839
15m	+ Lô góc + đổi diện chợ	114,38	1	23.574.339
Tổng		10.393,17	102	

9.5. Ước tính giá đất ở bằng phương pháp thặng dư

9.5.1. Cơ cấu sử dụng đất

I	Hạng mục	Đất Khu ở	Diện tích (m)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	LK	Khu nhà liên kế	10.393,17	46,68	102
	LK-01	Khu nhà liên kế 1	5.325,44		
	LK-02	Khu nhà liên kế 2	3.276,37		
	LK-03	Khu nhà liên kế 3	1.791,36		
II	Đất công cộng		3.307,09		
1	CH	Đất chợ	3.307,09	15,01	
II	Đất cây xanh - Thể dục thể thao		1.043,35		
1	CX	Đất công viên tập trung	1.043,35		
I	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.291,39		
1	BX	Bãi gửi xe	1.584,56		
2	XLNT	Trạm xử lý nước thải	100,00		
3	DGT	Đất giao thông	5606,83		

9.5.2. Xác định các yếu tố hình thành doanh thu, chi phí trong phương pháp thặng dư.

a. Tỷ lệ tăng giá bán:

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của tỉnh Đồng Nai. Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2023	2024	2025	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,82	103,64	103,52	103,66

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 103,66% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng giá bán là 3,66% năm.

b. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng

- Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 12 và Quý IV và cả năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 12 và Quý IV và cả năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-SXD ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và cả năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

TT	Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Quý I/2026	Bình quân
1	Công trình nhà ở	116,58	117,69	119,95	100,55	
	Quy về năm gốc 2025	97,19	98,12	100	100,55	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,95%	101,92%	100,55%	101,14%
2	Công trình cơ quan, văn phòng	116,33	117,52	119,75	101,11	
	Quy về năm gốc 2025	97,14	98,14	100	101,11	
	(Năm sau/năm trước)*100%		101,02%	101,90%	101,11%	101,34%
3	Công trình đường nhựa asphalnt, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13	115,51	117,6	103,33	
	Quy về năm gốc 2025	97,90	98,22	100	103,33	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
4	Công trình thoát nước	117,52	118,44	120,43	101,98	
	Quy về năm gốc 2025	97,58	98,35	100	101,98	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
5	Công trình cấp nước	116,96	118,36	120,79	100,48	
	Quy về năm gốc 2025	96,83	97,99	100	100,48	
	(Năm sau/năm trước)*100%		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%
	Phần công trình nhà ở					101,14%
	Phần hạ tầng					101,51%
	Phần công trình nhà đa năng					101,34%

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá Quý I/2026. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ trượt giá chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình đất ở là: **101,14%**

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(101,82\% + 101,48\% + 101,24\%) / 3 = \mathbf{101,51\%}$

+ Đối với công trình nhà đa năng là: $(101,82\% + 101,48\% + 101,24\%) / 3 = \mathbf{101,34\%}$

c. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư

Thời điểm định giá là 28/5/2026. Vì vậy, cần điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm quý I năm 2026. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026/ chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2025.

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	2025	Quý I/2026	Quý-I/2026 so với Quý IV/2025
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình cơ quan, văn phòng	119,68	119,22	100,55	
	Quy về năm gốc 2025	100,39	100	101,06	
	(Năm sau/năm trước) *100%				100,67%
2	Công trình nhà ở	120,00	119,64	100,55	
	Quy về năm gốc 2025	100,30	100	100,55	
	(Năm sau/năm trước) *100%				100,25%
3	Công trình đường nhựa asphamt, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67	117,6	103,18	
	Quy về năm gốc 2025	100,91	100	103,18	
	(Năm sau/năm trước) *100%				102,25%
4	Công trình thoát nước	120,57	120,43	101,89	
	Quy về năm gốc 2025	100,12	100	101,89	
	(Năm sau/năm trước) *100%				101,77%
5	Công trình cấp nước	120,64	120,46	100,49	
	Quy về năm gốc 2025	100,15	100	100,49	
	(Năm sau/năm trước) *100%				100,34%
Phần công trình nhà ở					100,25%
Phần hạ tầng					101,45%
Phần công trình đa năng					100,67%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 100,25%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đa năng là: 100,67%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là: 101,45%

d. Tỷ suất chiết khấu.

Đề xuất **10,62%** tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại

thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....). Cụ thể:

Ngân Hàng	Chi nhánh	Quý II/025	Quý III/025	Quý IV/025	Quý I/026	Bình Quân
Công Thương (VIETTINBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Ngoại thương (VIETCOMBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
	Chi nhánh Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
	Chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
	Chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
AGIRIBANK	Chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
	Chi nhánh Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
	Chi nhánh Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
BIDV	Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
Bình Quân						10,62

e. Hệ số điều chỉnh theo vùng

Căn cứ mục 1.4, Mục 1, Phần II của Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho công trình cụ thể theo khu vực tương ứng với địa giới hành chính trước khi hợp nhất thì tham khảo hướng dẫn tại mục 1.1 Mục I Phần 1 và Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho từng vùng sẽ áp dụng các hệ số điều chỉnh theo vùng. Trong đó, tỉnh Đồng Nai thuộc vùng 5, căn cứ Bảng 100 thì hệ số điều chỉnh vùng là:

TT	Loại công trình	Vùng 5
1	Công trình nhà ở	1,048
2	Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	1,062
3	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, cụm công nghiệp	1,060

f. Các yếu tố khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục I, Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

9.5.3. Ước tính doanh thu phát triển đất ở

a. Cơ cấu sử dụng đất

- Căn cứ theo Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

I	Hạng mục	Đất Khu ở	Diện tích (m)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	LK	Khu nhà liên kề	10.393,17	46,68	102
	LK-01	Khu nhà liên kề 1	5.325,44		
	LK-02	Khu nhà liên kề 2	3.276,37		
	LK-03	Khu nhà liên kề 3	1.791,36		
II	Đất công cộng		3.307,09		
1	CH	Đất chợ	3.307,09	15,01	
II I	Đất cây xanh - Thể dục thể thao		1.043,35		
1	CX	Đất công viên tập trung	1.043,35		
I V	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.291,39		
1	BX	Bãi gửi xe	1.584,56		
2	XLNT	Trạm xử lý nước thải	100,00		
3	DGT	Đất giao thông	5606,83		

- Căn cứ bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án chợ và khu phố chợ Tam An đã được UBND xã An Phước phê duyệt kèm theo Quyết định số 1242/UBND ngày 15/4/2026. Cơ cấu phân lô đất ở như sau:

Lộ giới	Phân loại lô	Diện tích (m ²)	Số lô
32m	+ Lô nội bộ thường	2.194,50	21
32m	+ Lô góc	133,23	1
22,5m	+ Lô nội bộ thường	645,85	7
22,5m	+ Lô góc	164,67	1
15m	+ Lô nội bộ thường	3.845,89	38
15m	+ Lô góc	494,65	5
15m	+ Lô thường + đối diện chợ	2.800,0	28
15m	+ Lô góc + đối diện chợ	114,38	1
Tổng		10.393,17	102

b. Giá đất ở theo cơ cấu phân lô quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500

Đã được tính toán chi tiết tại mục 9.4.1, mục 9.4.2 và mục 9.4.3

Lộ giới	Phân loại lô	Diện tích (m ²)	Số lô	Giá bán (đồng/m ²)
32m	+ Lô nội bộ thường	2.194,50	21	24.065.000
32m	+ Lô góc	133,23	1	30.081.250

22,5m	+ Lô nội bộ thường	645,85	7	18.291.000
22,5m	+ Lô góc	164,67	1	22.863.750
15m	+ Lô nội bộ thường	3.845,89	38	16.526.000
15m	+ Lô góc	494,65	5	20.657.500
15m	+ Lô thường + đổi diện chợ	2.800,0	28	19.442.839
15m	+ Lô góc + đổi diện chợ	114,38	1	23.574.339
Tổng		10.393,17	102	

c. Doanh thu đất ở

Lộ giới	Phân loại lô	Diện tích (m ²)	Số lô	Giá bán (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
32m	+ Lô nội bộ thường	2.194,50	21	24.065.000	52.810.642.500
32m	+ Lô góc	133,23	1	30.081.250	4.007.724.938
22,5m	+ Lô nội bộ thường	645,85	7	18.291.000	11.813.242.350
22,5m	+ Lô góc	164,67	1	22.863.750	3.764.973.713
15m	+ Lô nội bộ thường	3.845,89	38	16.526.000	63.557.178.140
15m	+ Lô góc	494,65	5	20.657.500	10.218.232.375
15m	+ Lô thường + đổi diện chợ	2.800,0	28	19.442.839	54.439.949.200
15m	+ Lô góc + đổi diện chợ	114,38	1	23.574.339	2.696.432.895
Tổng		10.393,17	102		203.308.376.110

⇒ Tổng doanh thu đất ở liên kế khu đất dự án chợ và phố chợ Tam An là: **203.308.376.110 đồng.**

d. Hiện giá doanh thu đất ở về thời điểm hiện tại.

Căn cứ mục Phụ lục II Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất đấu giá gồm 102 căn nhà, nằm trong quy mô dưới 200 lô, quy định thời gian bán hàng là 01 năm, thời điểm bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 2 tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tỷ lệ bán hàng: 100%.

Doanh thu đất ở	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	100%
Doanh thu	203.308.376.110	-	203.308.376.110
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	218.462.893.009
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá doanh thu	178.527.876.167	-	178.527.876.167

⇒ Tổng hiện giá doanh thu đất ở liên kế khu đất dự án chợ và phố chợ Tam An là: **178.527.876.167 đồng.**

9.5.4 Ước tính chi phí phát triển

- Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công

trình năm 2025. Đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha là: 925.700 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị là: 43.800 đồng/m²

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 125.400 đồng.

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 101,45%

- Hệ số điều chỉnh theo vùng tỉnh Đồng Nai: 1,060

a) Chi phí xây dựng hạ tầng phần nền nhà liên kế.

Hạng mục	ĐVT	Phần xây dựng	Thiết bị
Chi phí hạ tầng	10.393,2		
Diện tích thương phẩm (m ²)	13.700,3		
Diện tích toàn khu (m ²)	22.035,0		
Suất vốn (bao gồm VAT)	925.700	756.500	169.200
VAT	10%		
Hệ số vùng	1,060		
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,45%		
Thành tiền (đồng)	15.128.088.988	12.362.967.829	2.765.121.159

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ mục Phụ lục II Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất đấu giá gồm 102 căn nhà, nằm trong quy mô dưới 200 lô, quy định thời gian xây dựng là 01 năm, tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiến độ xây dựng: 100%.

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1
Kế hoạch xây dựng	100%	100%
Chi phí xây dựng phần đất ở	12.362.967.829	12.362.967.829
Chi phí trượt giá xây dựng (dự phòng)		186.680.814
Chi phí thiết bị + CP khác	2.765.121.159	2.765.121.159
Chỉ số hiện giá		0,9040
Hiện giá chi phí	13.844.551.901	13.844.551.901

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng là: 13.844.551.901

c) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 178.527.876.167 đồng = 5.355.836.285 đồng.

d) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = 15\% \times (13.844.551.901 \text{ đồng} + 5.355.836.285 \text{ đồng}) \\ = 2.880.058.228 \text{ đồng.}$$

e) Tổng chi phí phát triển đất ở:

$$2.880.058.228 \text{ đồng} + 13.844.551.901 \text{ đồng} + 5.355.836.285 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}} \\ = 22.080.446.414 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}}.$$

f) Xác định giá đất ở

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 178.527.876.167 đồng.
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 22.080.446.414 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị của 10.393,2m² đất ở dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai là:

$$V_{\text{đất ONT}} = 178.527.876.167 \text{ đồng} - (22.080.446.414 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất ONT}} = 136.041.243.264 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{136.041.243.264 \text{ đồng}}{10.393,2\text{m}^2} = 13.089.485 \text{ đồng/m}^2$$

9.6 Ước tính giá đất công cộng (đất chợ) tại dự án Chợ và phố chợ Tam An.

Căn cứ Phương án đầu giá quyền sử dụng đất số 159/PA-TTPTQĐ ngày 18/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất đối với khu đất Dự án Chợ và Phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai, hồ sơ không xác định rõ loại hình chợ dự kiến đầu tư là chợ truyền thống hay chợ kết hợp trung tâm thương mại. Do đó, việc xác định các yếu tố hình thành doanh thu và chi phí phát triển (áp dụng suất vốn đầu tư cho hạng mục chợ) theo phương pháp thặng dư chưa có đầy đủ cơ sở.

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, hiện chưa có quy định cụ thể về các yếu tố hình thành doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển đối với loại hình đất chợ khi áp dụng phương pháp thặng dư.

Trong quá trình khảo sát, điều tra thị trường, Đơn vị tư vấn đã thu thập thông tin về hoạt động của các chợ trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Tuy nhiên, chỉ thu thập được thông tin giá thuê của 01 chợ (Chợ Long Thành (phường Long Thành, thành phố Đồng Nai)); trong khi chưa có cơ sở xác định mức độ tương đồng về quy mô, loại hình khai thác, điều kiện kinh doanh và hiệu quả hoạt động của chợ dự kiến đầu tư; đơn vị tư vấn nhận thấy dữ liệu đầu vào chưa đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển một cách khách quan, tin cậy và bảo đảm tính thuyết phục.

Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất đối với đất công trình công cộng (đất chợ) trên cơ sở mục h3, Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày

21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: “khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá”.

- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Tại mục i, khoản 6, điều 5 quy định đất công cộng gồm: đất chợ dân sinh, chợ đầu mối là đất để xây dựng chợ theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ.

- Căn cứ mục 4, Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 đối với đất phi nông nghiệp: “**đất sử dụng vào mục đích đất công cộng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất**”.

* Giá đất công cộng (đất chợ) và giá đất ở tại nông thôn theo Nghị Quyết số 28/2025/NQ-HĐND là:

TT	Vị trí	Giá đất ở (đồng/m ²)	Giá đất sản xuất phi nông nghiệp (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước - Tam An cũ	5.200.000	3.100.000	60%
2	Vị trí 1, đường Hương lộ 21 - đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước	4.600.000	2.800.000	61%
3	Vị trí 1, đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21	7.400.000	4.400.000	59%

Khu đất dự án chợ và phố chợ Tam An tiếp giáp 2 đường giao thông chính có tên trong Bảng giá đất gồm đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21 và đường Hương lộ 21 (gồm 2 đoạn: đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước - Tam An cũ và đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước. Căn cứ vào tỷ lệ ở trên để giá trị đất công trình công cộng (đất chợ) đạt giá trị cao nhất, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất công cộng (đất chợ) là: 61%.

⇒ Giá đất công trình công cộng (đất chợ) là: $13.089.485 \text{ đồng} \times 0,61 = 7.967.513 \text{ đồng/m}^2$.

- Căn cứ Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai. Thời hạn thuê đất, sử dụng đất là 50 năm (tính từ thời điểm cho thuê đất).

⇒ Giá đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn 50 năm là: $7.967.513 \text{ đồng} \times 50 \text{ năm} / 70 \text{ năm} = 5.961.080 \text{ đồng/m}^2$.

- Giá đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm dựa án Chợ và khu phố chợ Tam An tại xã An Phước là: **5.961.080 đồng/m²**.

Tổng hợp kết quả định giá đất dự án Chợ và phố chợ Tam An là:

Loại đất	Diện tích	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở nhà liền kề	10.393,17	13.089.485	136.041.243.000
Đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm	3.307,09	5.691.080	18.820.913.757
Tổng			154.862.156.757

Làm tròn: 154.862.157.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi bốn tỷ, tám trăm sáu mươi hai triệu, một trăm năm bảy nghìn đồng*).

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án xác định giá khởi điểm để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất dự án Chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

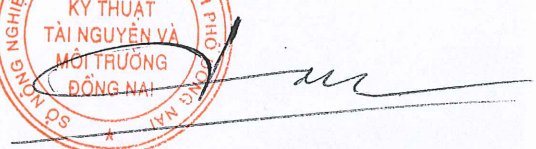


Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120



GIÁM ĐỐC



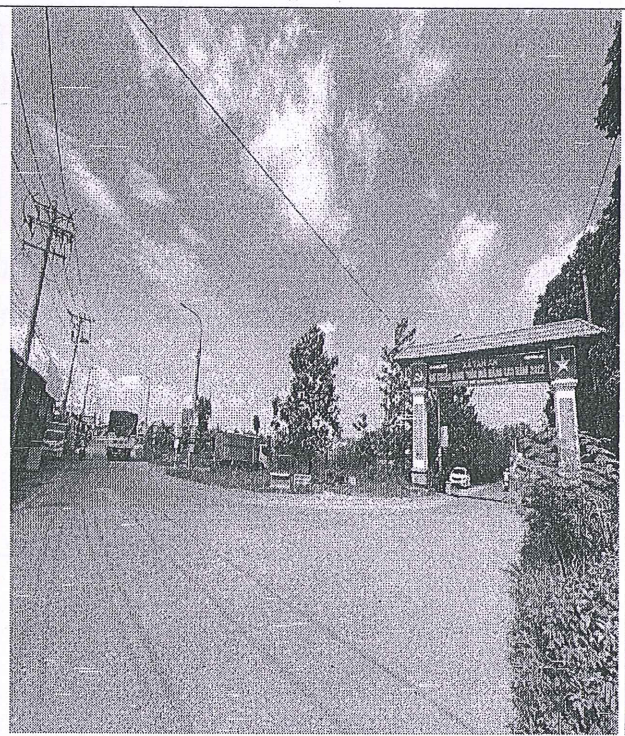
Lê Văn Tân

Phụ lục I: Hình ảnh khảo sát, điều tra ngoại nghiệp

1. Hiện trạng giao thông khu đất đầu giá dự án Chợ và phố chợ Tam An.



đường Hương lộ 21 - đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường liên xã An Phước - Tam An cũ.

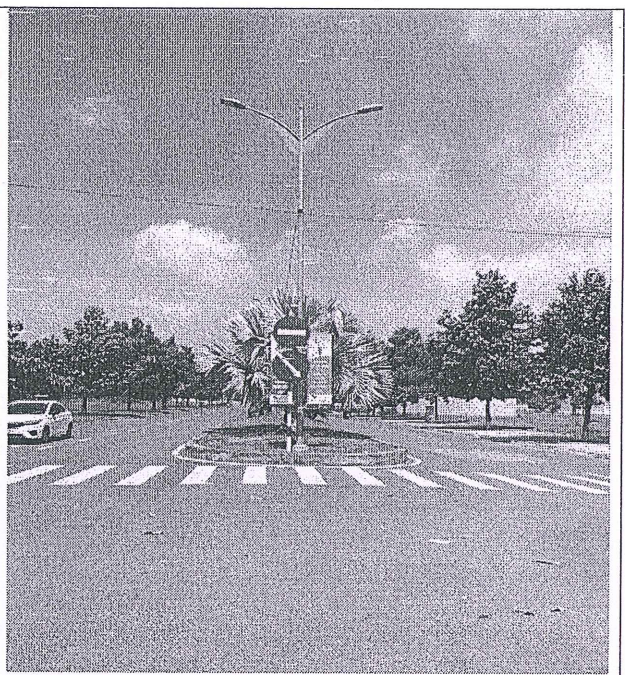


đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21.

2. Hiện trạng giao thông khu đất lấy tài sản so sánh.



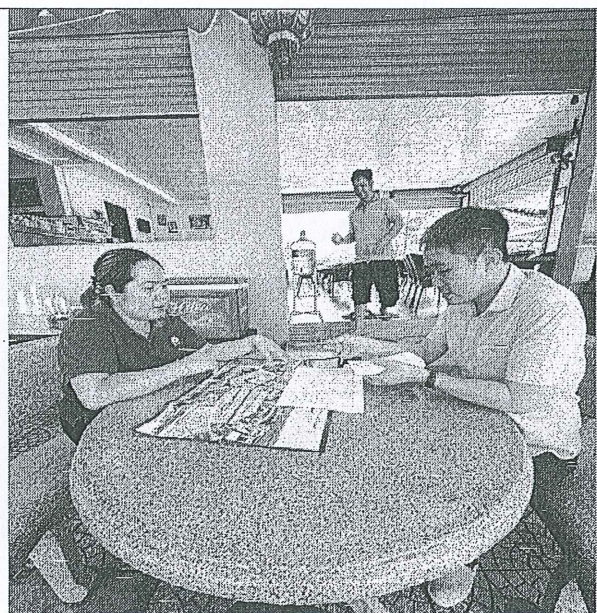
Đường 26m khu dân cư Tam An



Đường 33m khu dân cư Tam An

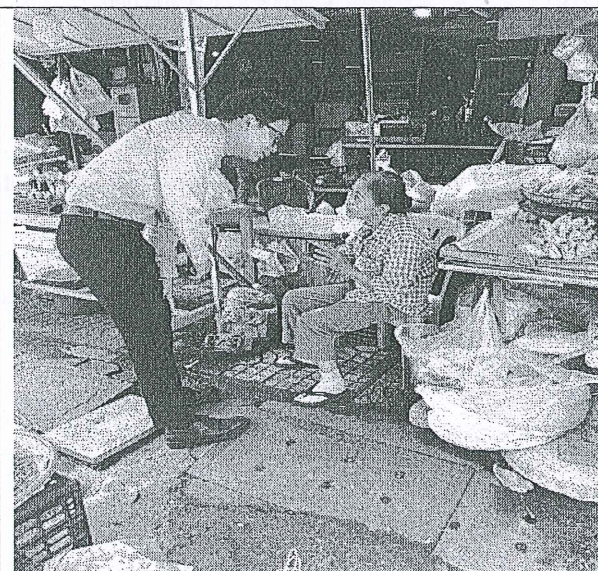
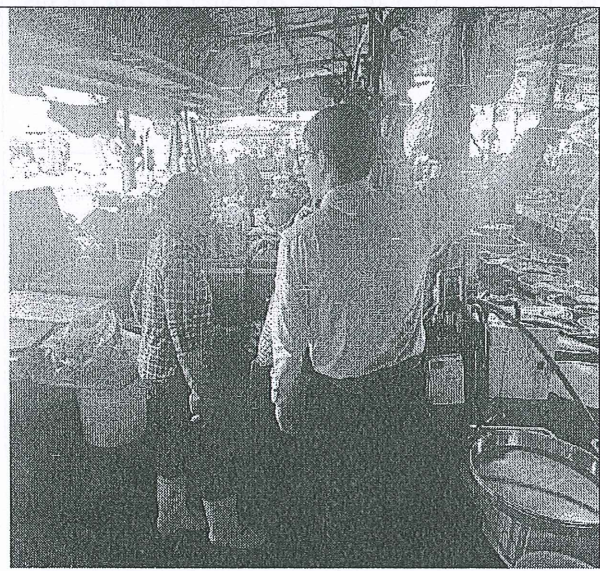


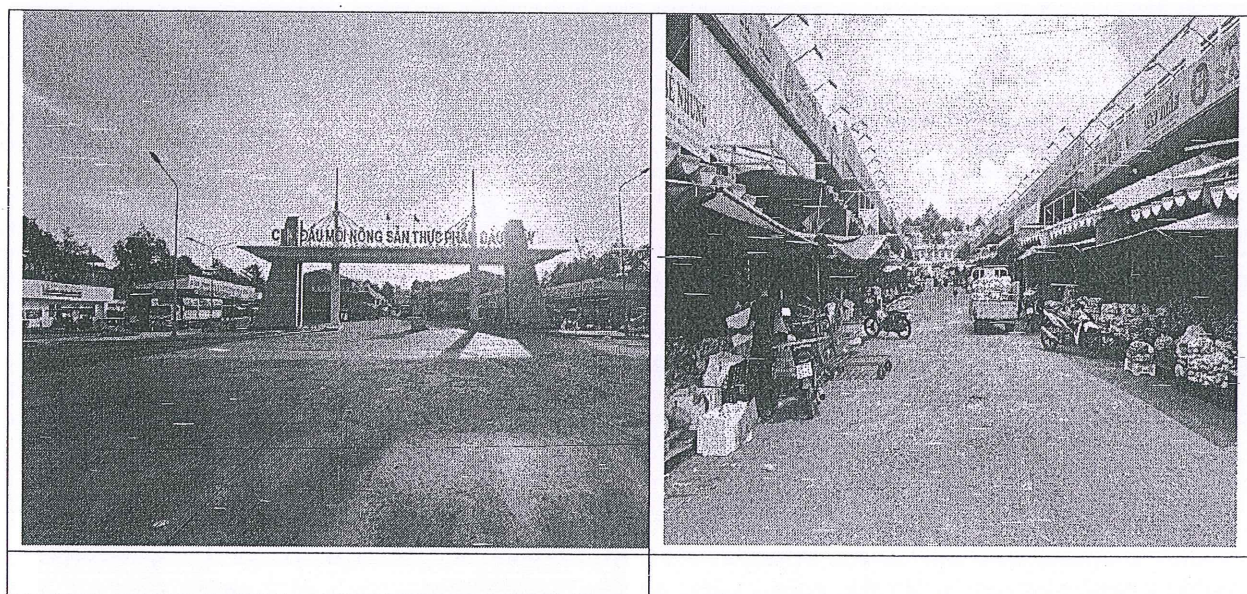
Đường 12m khu dân cư Tam An



Phòng vấn người dân

3. Khảo sát Chợ.





Phụ lục II: Cắt lớp giá đất theo Phương án đấu giá 159/PA-TTPTQĐ ngày 18/5/2026.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số (%)	Tỷ lệ (%)	HSĐC quy hoạch	HSĐĐ thị trường	Giá đất x Hệ số	Giá trị khu đất theo Bảng giá (đồng)
I	Đất ở đô thị	10393,2							
1	Đường Hương lộ 21 - đoạn từ đường liên xã An Phước - Tam An cũ đến hết ranh giới xã An Phước								
	Diện tích từ chỉ giới quy hoạch đến hết mét thứ 50	1215,2	4.600.000	1,2	1	1	1,19	6.568.800	7.982.405.760
2	Đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21								
2.1	Diện tích từ chỉ giới quy hoạch đến hết mét thứ 50	2673,3	7.400.000	1,2	1	1	1,19	10.567.200	28.249.295.760
2.2	Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	4766,6	7.400.000	1,2	0,8	1	1,19	8.453.760	40.295.692.416
2.3	Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	1738,1	7.400.000	1,2	0,6	1	1,19	6.340.320	11.020.110.192
II	Đất công trình công cộng (đất chợ)	3307,10						-	
1	Đường liên xã An Phước - Tam An cũ - đoạn từ đường Nguyễn Hải đến đường Hương lộ 21								
1.1	Diện tích từ chỉ giới quy hoạch đến hết mét thứ 50	2273,4	3.142.857	1,2	1	1	1,19	4.488.000	10.203.019.200
1.2	Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	1033,7	3.142.857	1,2	0,8	1	1,19	3.590.400	3.711.396.480
Tổng									101.461.919.808

Số: 1157 /TTKTTNMT-QHGD

Đồng Nai, ngày 24 tháng 7 năm 2026

V/v tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá cụ thể thành phố đối với phương án giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: - Hội đồng thẩm định giá cụ thể thành phố Đồng Nai
- Sở Tài chính (cơ quan thường trực HĐTĐG thành phố)
- Sở Nông nghiệp và Môi trường

Thực hiện Quyết định giao nhiệm vụ số 381/QĐ-SNNMT ngày 06/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức triển khai thực hiện các nội dung theo nhiệm vụ được giao.

Ngày 11/7/2026, Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm dự thảo chứng thư tư vấn định giá đất số 999/TTKTTNMT đối với dự án xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá theo quy định.

Ngày 21/7/2026, Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức cuộc họp về việc lấy ý kiến phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai (giấy mời số 180/GM-HĐTĐGD ngày 20/7/2026). Trên cơ sở ý kiến của các thành viên Tổ giúp việc tại buổi làm việc, Trung tâm đã rà soát hồ sơ và báo cáo việc tiếp thu, giải trình các ý kiến như sau:

1. Đối với việc định giá đất công trình đất công cộng (đất chợ): có 04 ý kiến góp ý như sau:

- **Ý kiến của Sở Xây dựng:** Đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư, suất vốn đầu tư áp dụng là hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị. Đề nghị rà soát, giải trình việc áp dụng suất vốn đầu tư này cho phù hợp quy hoạch sử dụng đất (Đất chợ là chợ truyền thống hay chợ kết hợp trung tâm thương mại (công trình đa năng). Theo quy định về suất vốn đầu tư thì không có quy định suất vốn đầu tư cho đất công trình công cộng (đất chợ)

đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá”.

2. Đối với đất ở: có 02 ý kiến như sau:

- **Ý kiến của UBND xã An Phước:** Mặc dù hiện trạng khu đất tiếp giáp đường Hương lộ 21. Tuy nhiên, khoảng cách đến đường Hương lộ 21 khoảng 21m; mặt bằng đất trũng thấp hơn so với đường là 1,5 m; Giáp Đình, Đền; Cách khu đất khoảng 300m là nghĩa trang hiện hữu. Do vậy đề nghị đơn vị tư vấn rà soát các yếu tố hạn chế để điều chỉnh mức giá phù hợp.

- **Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố:** Đề nghị đơn vị tư vấn rà soát lại các yếu tố hạn chế, bất lợi của khu đất đã được xem xét, tính toán hay chưa để xây dựng phương án giá cho phù hợp.

*** Đơn vị tư vấn tiếp thu, chỉnh sửa như sau:**

Sau khi rà soát hiện trạng khu đất và đối chiếu với các quy định hiện hành, Đơn vị tư vấn nhận thấy yếu tố vị trí của khu đất nằm trong phạm vi ảnh hưởng của khu nghĩa trang là yếu tố có tác động đến giá trị quyền sử dụng đất và cần được xem xét điều chỉnh khi xác định giá đất cụ thể. Căn cứ gồm:

Điểm h1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu phía trước mặt thửa đất, với mức độ chênh lệch tối đa là 15%.

Theo Quyết định số 03/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026. Tại Phụ lục III, quy định đối với thửa đất, khu đất nằm trong phạm vi 100 m tính từ mép ngoài ranh giới khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất là 0,95 (tương ứng giảm 5%).

Trên cơ sở hiện trạng khu đất và các căn cứ nêu trên, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh giảm 5% đối với yếu tố ảnh hưởng do khu đất nằm trong phạm vi tác động của khu nghĩa trang. Mức điều chỉnh này phù hợp với hệ số điều chỉnh do UBND thành phố Đồng Nai ban hành và không vượt quá mức độ chênh lệch tối đa quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai.

Sau khi áp dụng mức điều chỉnh nêu trên, kết quả xác định giá đất được tính toán lại như sau:

Loại đất	Diện tích	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở nhà liền kề	10.393,17	13.089.485	136.041.243.000

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

Số: 4924/STC-HĐTĐGDCT
V/v thẩm định phương án giá đất
khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng
đất khu đất Dự án chợ và phố chợ
Tam An tại xã An Phước, thành phố
Đồng Nai

Đồng Nai, ngày 28 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (gọi tắt là Hội đồng) nhận được Công văn số 5736/SNNMT-ĐĐ ngày 15/7/2026, Tờ trình số 315/TTr-SNNMT ngày 15/7/2026 về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

Ngày 21/7/2026, Tổ giúp việc Hội đồng đã tổ chức họp rà soát phương án giá đất theo Giấy mời số 180/GM-HĐTĐGD ngày 20/7/2026 (Đính kèm Biên bản họp).

Ngày 25/7/2026, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai, theo Giấy mời 421/GM-UBND ngày 23/7/2026.

Căn cứ kết quả cuộc họp Hội đồng, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án thẩm định phương án giá đất cụ thể:

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.



rút gọn Khu đất công (Khu phố chợ) quy mô 2,2ha tại xã Tam An, huyện Long Thành.

Căn cứ Văn bản số 3381/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

2. Các thông tin về dự án để thẩm định phương án giá đất:

- Vị trí: Thuộc thửa đất số 22, 99, 100 tờ bản đồ địa chính số 102 xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích khu đất: 26.406,1 m². Trong đó:

- Diện tích lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 22.035,0 m², bao gồm:

a) Diện tích đấu giá: 13.700,26 m² gồm:

+ Đất ở tại nông thôn: 10.393,17m²,

+ Đất công cộng (đất chợ): 3.307,09 m².

b) Diện tích không đấu giá: 8.334,74m², gồm:

+ Đất cây xanh - thể dục thể thao: 1.043,35 m².

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 7.291,39 m².

- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Đối với đất công trình công cộng (đất chợ): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Phương pháp định giá: Áp dụng phương pháp thặng dư.

- Thời điểm định giá: Ngày 28/5/2026 (Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai).

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất:

1. Phương án đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Trên cơ sở tư vấn xác định giá đất thị trường, tài liệu thu thập được, áp dụng phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Loại đất	Diện tích	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở nhà liền kề	10.393,17	13.089.485	136.041.243.000
Đất công trình công cộng (đất chợ) thời hạn sử dụng 50 năm	3.307,09	5.691.080	18.820.915.527
Tổng			154.862.158.257

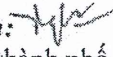
Hội đồng thống nhất với đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Đơn vị tư vấn trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy định. Đơn vị tư vấn tự chịu trách nhiệm về số liệu điều tra, khảo sát giá đầu vào, các chỉ tiêu, yếu tố trong phương án giá. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm trong việc lựa chọn phương pháp định giá; kiểm tra các yếu tố, chỉ tiêu hình thành giá trong phương án giá đất đảm bảo phù hợp với quy định và chịu trách nhiệm về kết quả định giá báo cáo tại cuộc họp thành viên Hội đồng.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố xem xét, quyết định.

Trường hợp sau khi Quyết định phê duyệt giá đất đã ban hành, nhà đầu tư đã hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính mà các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán xác định phải nộp bổ sung thêm thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp đầy đủ theo kết luận của thanh tra, kiểm tra, kiểm toán.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo quy định./.

(Đính kèm Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố)

Nơi nhận: 
 - UBND thành phố (b/c);
 - Thành viên HĐTĐGD;
 - UBND xã An Phước;
 - Ban Giám đốc;
 - Lưu: VT, GCS.
 HươngNTT-Hân 25/7/2026



GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trương Thị Hương Bình

