

Số: 127 /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 22 tháng 8 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, 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 định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 Quyết định số 919/QĐ-SNNMT ngày 24/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Văn bản số 6448/STC-HĐTĐGD ngày 22/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai về việc thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

1. Mục đích định giá: xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá: 20/7/2026 (theo Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất diện tích khoảng 2,91ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

- Phương án số 256/PA-TTPTQĐ ngày 08/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

- Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu (cũ) phê duyệt quy hoạch chung xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn 2025 và dài hạn đến năm 2030.

- Tờ trích bản đồ địa chính khu đất số TL 57/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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:** Khu đất thuộc tờ bản đồ số 37, xã Tân An, thành phố Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp Cụm công nghiệp Tân An;
- Phía Tây tiếp giáp đất nông nghiệp của người dân;
- Phía Nam tiếp giáp đường Lò Than (bê tông);
- Phía Bắc tiếp giáp với phần diện tích còn lại khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý.

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích bản đồ địa chính khu đất số TL 57/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 30 tháng 6 năm 2026.

- Diện tích và loại đất định giá:

Khu đất có tổng diện tích là 29.136,2m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 26.812,8m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC);
- Diện tích không đấu giá: 2.323,4m² quy hoạch giao thông.

- Nguồn gốc:

Khu đất được UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi của UBND huyện Vĩnh Cửu và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án sử dụng đất (theo Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

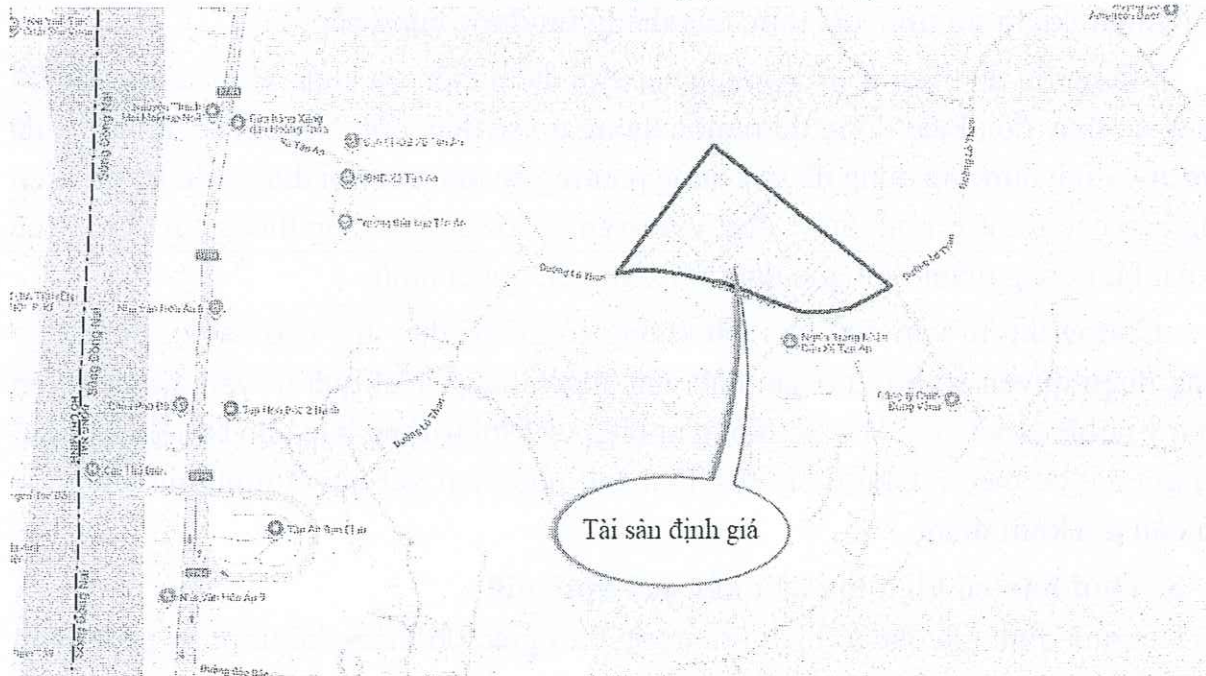
- Đối với phần diện tích đất đấu giá 26.812,8 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

- Đối với phần diện tích không đấu giá 2.323,4 m²: Người trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình kiên cố, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất).

4.2. Nhà:

Hiện trạng: đất trống.

Sơ đồ vị trí dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất



5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh.

6. Kết quả xác định giá đất:

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	26.812,80	1.824.010	48.906.815.328

Thành tiền: 48.906.815.328 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ chín trăm lẻ sáu triệu tám trăm mười lăm nghìn ba trăm hai mươi tám đồng).

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

- Kết quả tư vấn định giá đất chỉ được sử dụng cho một mục đích để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

- Kết quả tư vấn 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 tổ chức, đơn vị cung cấp tài liệu, thông tin làm cơ sở định giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, 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.

- Thông tin thị trường chỉ áp dụng tại thời điểm điều tra khảo sát, trường hợp thị trường có thay đổi, biến động thì nguồn thông tin sẽ thay đổi. Ngoài các thông tin đã được quy định được áp dụng để xây dựng phương án giá, các nội dung còn lại thể hiện trong báo cáo thuyết minh được đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin thực tế để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định.

- Chứng thư tư vấn định giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả tư vấn giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Chủ tịch UBND thành phố xem xét quyết định giá cho mục đích đấu giá khởi điểm.

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.
- Phiếu điều tra thu thập thông tin;
- Các tài liệu có liên quan.

10. Những vấn đề cần lưu ý

Chúng 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 thẩm 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 khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai. Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324

GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

**Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích
khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã**

Tân An, thành phố Đồng Nai

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1927/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ
thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Tài sản định giá là thửa đất tiếp giáp đường Lò Than (bê tông) kết nối đường
ĐT.768. Khu đất có hạ tầng khá hoàn thiện kết nối tốt với các tuyến đường xung
quanh, nguồn lao động với chi phí hợp lý, phù hợp cho các ngành công nghiệp nhẹ,
chế biến nông sản, kho bãi, logistics.

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: 20/7/2026 (theo Quyết định phê duyệt phương án
đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý định giá đất:

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- 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;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy
định về giá đất.
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy
định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền,
phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 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;
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy
định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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;



- Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

- Quyết định số 919/QĐ-SNNMT ngày 24/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

- Văn bản số 6448/STC-HĐTĐGD ngày 22/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai về việc thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

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

- Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất diện tích khoảng 2,91ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

- Phương án số 256/PA-TTPTQĐ ngày 08/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai.

- Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu (cũ) phê duyệt quy hoạch chung xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn 2025 và dài hạn đến năm 2030.

- Tờ trích bản đồ địa chính khu đất số TL 57/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá

Căn cứ Phương án số 256/PA-TTPTQĐ ngày 08/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai:

5.1. Vị trí: Khu đất thuộc tờ bản đồ số 37, xã Tân An, thành phố Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp Cụm công nghiệp Tân An;
- Phía Tây tiếp giáp đất nông nghiệp của người dân;
- Phía Nam tiếp giáp đường Lò Than (bê tông);

- Phía Bắc tiếp giáp với phần diện tích còn lại khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý.

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích bản đồ địa chính khu đất số TL 57/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 30 tháng 6 năm 2026.

5.2. Diện tích và loại đất định giá:

Khu đất có tổng diện tích là 29.136,2m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 26.812,8m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC);
- Diện tích không đấu giá: 2.323,4m² quy hoạch giao thông.

5.3. Nguồn gốc khu đất:

Khu đất được UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi của UBND huyện Vĩnh Cửu và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án sử dụng đất (theo Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai).

5.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.
- Về hạ tầng kỹ thuật kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp đường Lò Than (bê tông) kết nối đường ĐT.768.

5.5. Thông tin quy hoạch

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ tại Phụ lục XXVI-39 theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

- Quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chung xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu giai đoạn 2025 và dài hạn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu (cũ) thì phần diện tích khoảng 2,68 ha (một phần diện tích của khu đất 4,83 ha) có chức năng quy hoạch là đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao 01–03 tầng.

5.6. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với phần diện tích đất đấu giá 26.812,8 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 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 sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

- Đối với phần diện tích không đấu giá 2.323,4 m²: Người trúng đấu giá có trách nhiệm quản lý, không được xây dựng công trình kiên cố, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, khi Nhà nước thực hiện quy hoạch sẽ thu hồi theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ về đất).



5.7. Giá đất theo Nghị quyết của HĐND thành phố:

- Vị trí đất: Theo Bản trích lục bản đồ địa chính số TL 57/2026 thì khu đất thuộc vị trí 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường tỉnh 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến đường vào bên đò Đại An;

- Giá đất theo Bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vị trí 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường tỉnh 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến đường vào bên đò Đại An là 900.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường loại đất ở vị trí 1 các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường tỉnh 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến đường vào bên đò Đại An là 1,32.

Ước tính giá trị thửa đất theo Bảng giá đất năm 2026 như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số	Tỷ lệ %	Thành tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Phạm vi từ chỉ giới giao thông về theo mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	16.248,0	900.000	1,32	100	19.302.624.000
2	Phạm vi từ chỉ giới giao thông về theo mốc lộ giới từ mét thứ 50 đến mét thứ 100	10.564,8	900.000	1,32	80	10.040.785.920
	Tổng	26.812,80				29.343.409.920

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

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn 8 số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

Trên cơ sở Quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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;

Qua điều tra khảo sát giá đất tại khu đất cần định giá và thực tế chuyển nhượng tại địa phương thì đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá như sau:

- Về vị trí địa điểm: Thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại gần hơn sẽ có giá trị cao hơn.
- Về yếu tố độ rộng đường: Thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao, hơn do lợi thế về thuận lợi trong di chuyển, vận chuyển hàng hóa.
- Về yếu tố diện tích: Thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn.

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

Khu đất cần định giá thuộc xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tương đối thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật, giao thông và khả năng kết nối khu vực. Cụ thể, phía Đông và phía Bắc giáp Cụm công nghiệp Tân An (quy hoạch), tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật, chia sẻ dịch vụ hỗ trợ sản xuất và mở rộng không gian phát triển công nghiệp trong tương lai. Phía Tây giáp đất nông nghiệp của người dân, phù hợp cho việc mở rộng sản xuất hoặc bố trí các công trình phụ trợ, kho bãi, cây xanh cách ly. Phía Nam giáp đường Lò Than (bê tông), giúp việc tiếp cận giao thông, vận chuyển nguyên vật liệu và hàng hóa được thuận tiện.

Tuy nhiên, khu đất nằm ngoài ranh giới cụm công nghiệp hiện hữu, do đó chưa được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư, hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư đồng bộ, đặc biệt là hệ thống thoát nước, cấp điện và xử lý nước thải cần phải tự đầu tư hoàn chỉnh. Bên cạnh đó, khoảng cách tới trung tâm hành chính và các tuyến giao thông chính như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20, hoặc cao tốc Dầu Giây – Long Thành còn tương đối xa, phần nào làm tăng chi phí vận chuyển và thời gian lưu thông hàng hóa.

7.1. Đánh giá tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND thành phố Đồng Nai Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất diện tích khoảng 2,91ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai như sau:

Khu đất có tổng diện tích là 29.136,2m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 26.812,8m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC);
- Diện tích không đấu giá: 2.323,4m² quy hoạch giao thông.

Căn cứ Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu (cũ) thì phần diện tích khoảng 2,68 ha (một phần diện tích của khu đất 4,83 ha) có chức năng quy hoạch là đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp với mật độ xây dựng tối đa: 70%, tầng cao 01–03 tầng.

Theo đó, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập, khảo sát các thông tin liên quan tới chuyển nhượng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và các hoạt động của mô hình tương tự trên địa bàn xã Tân An và các khu vực lân cận.

7.2. Kết quả điều tra giá đất thị trường và các thông tin liên quan

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa được xây dựng nên chưa có thông tin về giá chuyển nhượng ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã đề nghị các cơ quan Thuế và Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) trên địa bàn xã Tân An và các khu vực lân cận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất. Kết quả cung cấp thông tin cụ thể như sau:

T T	Số tờ	Số thửa	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá đất quyền sử dụng đất (đồng/m ²)
1	104	141	Tân An	5287	SKC	28/02/2025	10.800.000.000	
2	104	143	Tân An	14224,7	SKC	11/02/2026	22.000.000.000	
3	92	926	Trảng Dài	6835	SKC	21/08/2025	50.600.000.000	22.480.315.000

c) Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian 2 năm đến nay, trên địa bàn khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất có mục đích tương

đồng. Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã Tân An tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, khảo sát các thông tin liên quan ảnh hưởng tới giá chuyển nhượng tại khu đất. Trên cơ sở danh sách chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới giá bán và các yếu tố điều chỉnh so với khu đất cần định giá. Đồng thời, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát thêm một số nguồn thông tin liên quan tới giá bán qua phỏng vấn trực tiếp hoặc trên các website bán trung gian để có thêm các cơ sở ước tính giá tại khu đất cần định giá.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về phương pháp định giá đất và trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.

Căn cứ Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 1692/QĐ-UBND ngày 20/7/2026 của UBND 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 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất.

Đơn vị tư vấn thực hiện đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất như sau:

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, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Nhận xét: Sau khi rà soát, thu thập và khảo sát thông tin thị trường bất động sản tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, Đơn vị tư vấn đã thu thập được các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất và có mức độ tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá. Các thông tin thu thập được đáp ứng điều kiện để lựa chọn làm tài sản so sánh và có đủ cơ sở để thực hiện việc phân tích, điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và khu đất cần định giá. Do đó, Đơn vị tư vấn **áp dụng phương pháp so sánh** để xác định giá đất đối với khu đất cần định giá.

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: Thửa đất định giá hiện trạng đang để trống không có thu nhập từ việc sử dụng đất cũng như chi phí vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

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: Thửa đất định giá 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 thị trường khu đất 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.

Nhận xét: Do khu đất cần định giá đã có đủ cơ sở thông tin để áp dụng phương pháp so sánh, do đó, Đơn vị tư vấn không xem xét áp dụng phương pháp thặng dư trong trường hợp này.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin tại khu vực định giá và khu vực lân cận; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng **phương pháp so sánh** để xác định giá đất cụ thể.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

9.1.1. Lựa chọn thông tin

Đơn vị tư vấn đã rà soát các thửa đất chuyển nhượng thành công do Thuế thành phố Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 15070/DON-CNTK ngày 7/8/2026. Cụ thể như sau:

TT	Số tờ	Số thửa	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá đất quyền sử dụng đất (đồng/m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)
1	104	141	Tân An	5287	SKC	28/02/2025	31/01/2058	10.800.000.000	10.800.000.000	2.042.746
2	104	143	Tân An	14224,7	SKC	11/02/2026	30/06/2057	22.000.000.000	22.000.000.000	1.546.606
3	92	926	Trảng Dài	6835	SKC	21/08/2025	07/09/2057	50.600.000.000	22.480.315.000	3.289.000

Căn cứ Phương án số 256/PA-TTPTQĐ ngày 08/7/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Đồng Nai phần diện tích đất đấu giá 26.812,8 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 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 sử dụng đất 50 năm, trong khi thời hạn sử dụng đất còn lại của các tài sản so sánh khoảng 31–33 năm. Như vậy, giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh có sự khác biệt về thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát thông tin thị trường, phỏng vấn nhu cầu thực tế của người mua, đơn vị tư vấn nhận thấy thời hạn sử dụng đất thực tế không ảnh hưởng nhiều tới giá giao dịch, chủ yếu phụ thuộc vào các yếu tố như vị trí, mục đích sử dụng, khả năng khai thác, hiệu quả sử dụng đất và kỳ vọng của người sử dụng đất.

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 26 tháng 11 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, quy định: *“Điều 5. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán dự án BT*

1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất bao gồm:

a) Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất;

b) Giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá trúng đấu giá;

c) Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước;

d) Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất đối với từng loại đất theo đối tượng, hình thức sử dụng đất.”

Căn cứ quy định trên thì đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp khi hết thời hạn sử dụng đất, trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn theo quy định pháp luật và sử dụng bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền sử dụng đất. Do đó, yếu tố thời hạn sử dụng đất cần được xem xét trong mối quan hệ với khả năng tiếp tục khai thác, sử dụng đất và các yếu tố ảnh hưởng khác thay vì chỉ quy đổi cơ học theo tỷ lệ số năm còn lại.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá trị phần thời gian sử dụng đất chênh lệch trên cơ sở giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất được cơ quan có thẩm quyền ban hành tại thời điểm định giá. Theo đó, số năm chênh lệch của từng tài sản so sánh được xác định bằng thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá (50 năm) trừ thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh. Giá trị phần thời gian chênh lệch được ước tính trên cơ sở đơn giá đất theo bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và số năm chênh lệch tương ứng, làm cơ sở đưa giá trị của các tài sản so sánh về mặt bằng tương đương với thời hạn sử dụng đất 50 năm của khu đất cần định giá. Việc ước tính phần thời gian chênh lệch theo cơ sở nêu trên nhằm phản ánh một cách thận trọng giá trị kinh tế của thời gian sử dụng đất bổ sung, đồng thời

tránh việc áp dụng một tỷ lệ điều chỉnh cơ học khi chưa có đủ bằng chứng thị trường về mức độ ảnh hưởng độc lập của yếu tố thời hạn sử dụng đất. Các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất của tài sản so sánh tiếp tục được phân tích, điều chỉnh theo đặc điểm thực tế của từng tài sản và thông tin thị trường thu thập được.

Đơn vị tư vấn ước tính giá hạn quyền sử dụng đất như sau:

$$\text{Tiền gia hạn quyền sử dụng đất đối với thời gian chênh lệch} = \text{Diện tích thửa đất} \times \frac{\text{Giá đất quy định} \times \text{Thời hạn sử dụng đất gia hạn bổ sung (năm)}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất quy định trong bảng giá (70 năm)}}$$

⇔ Tổng giá trị khu đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm = Giá đất chuyển quyền sử dụng đất + Tiền gia hạn quyền sử dụng đất đối với thời gian chênh lệch

STT	Số tờ	Số thửa	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	Thời hạn sử dụng đất gia hạn bổ sung (năm)	Giá đất quy định (đồng)	Hệ số điều chỉnh BĐTT	Tiền gia hạn quyền sử dụng đất (đồng)	Tổng giá trị khu đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng)
1	104	141	Tân An	5287	SKC	32,95	17,05	720.000	1,39	1.288.792.353	12.088.792.353
2	104	143	Tân An	14224,7	SKC	31,4	18,6	720.000	1,39	3.782.729.765	25.411.962.025
3	92	926	Trảng Dài	6835	SKC	32,07	17,93	840.000	1,19	1.750.036.134	24.230.351.134

Bảng tổng hợp đơn giá:

TT	Số tờ	Số thửa	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Loại đất	Tổng giá trị khu đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng)	Đơn giá thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m ²)
1	104	141	Tân An	5287	28/02/2025	SKC	12.088.792.353	2.286.513
2	104	143	Tân An	14224,7	11/02/2026	SKC	25.782.729.765	1.812.532
3	92	926	Trảng Dài	6835	21/08/2025	SKC	24.230.351.134	3.545.040

9.1.2. Ước tính giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khu đất cần định giá

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp
2	Thời điểm chuyển nhượng		28/02/2025	11/02/2026	21/08/2025
3	Vị trí	Xã Tân An	Xã Tân An	Xã Tân An	Phường Trảng Dài
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Diện tích (m ²)	26.812,80	5.287,0	14.224,7	6.835,0
6	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)		10.800.000.000	22.000.000.000	22.480.315.000
7	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ước tính đối với thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng)		12.088.792.353	25.782.729.765	24.230.351.134
9	Đơn giá bình quân (đ/m ²)		2.286.513	1.812.532	3.545.040

*** Khảo sát thị trường TTKTTNMT thu thập được các thông tin:**

- Căn cứ mục a1 điểm a 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 vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; trường hợp thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính xa hơn được xác định có mức độ thuận lợi thấp hơn. Mức độ chênh lệch tối đa đối với yếu tố này là 15%.

Tài sản định giá thuộc xã Tân An nên điều kiện về mức độ phát triển khu vực, khả năng kết nối, mặt bằng giá đất tương đồng với TSSS1 và TSSS2 do cùng nằm trên địa bàn xã Tân An. Tuy nhiên, tài sản định giá nằm gần khu đất nghĩa trang, nghĩa địa, đây là yếu tố làm hạn chế nhất định về điều kiện vị trí và khả năng khai thác, sử dụng đất so với TSSS1 và TSSS2 không chịu ảnh hưởng bởi yếu tố này, do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm 5% đối với của TSSS1 và TSSS2.

Đối với TSSS3 nằm trên địa bàn phường Trảng Dài có tập trung nhiều khu công nghiệp, cụm công nghiệp thuận lợi đối với khả năng khai thác, sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp do nhu cầu về mặt bằng phục vụ sản xuất, kho bãi và các hoạt động hỗ trợ sản xuất, thuận lợi tiếp cận các tuyến đường giao thông chính và khoảng cách tới trung tâm đô thị gần hơn so với khu đất cần định giá. Trên cơ sở tổng hợp các yếu tố nêu trên, Đơn vị tư vấn nhận thấy TSSS3 có mức độ thuận lợi về vị trí, địa điểm cao hơn so với khu đất định giá. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm 15% đối với của TSSS3 để phản ánh sự khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm giữa tài sản so sánh và khu đất định giá.

- Căn cứ mục d1 điểm d khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “h4) *Yếu tố mật độ dân cư: Mức độ chênh lệch tối đa 5%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tại khu vực có mật độ dân cư đông đúc xác định tỷ lệ cao hơn.*”

Tài sản định giá thuộc xã Tân An nên điều kiện về mức độ phát triển khu vực, khả năng kết nối, mật độ dân cư (khoảng 502 người/km²) nên tương đồng TSSS1 và TSSS2



cùng nằm ở xã Tân An. Kém thuận lợi hơn đối với TSSS3 do nằm trên địa bàn phường Trảng Dài có mật độ dân cư đông (khoảng 3.699 người/km²) nguồn lao động dồi dào cho các hoạt động sản xuất là giảm 5%.

- Căn cứ mục d1 điểm d khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, yếu tố diện tích có ảnh hưởng đến khả năng khai thác, sử dụng và tiếp cận thị trường. Thửa đất có diện tích lớn thường thu hẹp phạm vi đối tượng có nhu cầu sử dụng, đồng thời đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn hơn và có thể kéo dài thời gian khai thác, chuyển nhượng so với thửa đất có diện tích nhỏ. Do đó, theo quy định, thửa đất có diện tích nhỏ hơn được xác định có mức độ thuận lợi cao hơn về yếu tố diện tích.

Khu đất định giá có diện tích 26.812,80 m², thuộc nhóm đất có quy mô diện tích khá lớn. So với các tài sản so sánh, TSSS1 có diện tích 5.287 m² và TSSS3 có diện tích 6.835 m², nhỏ hơn đáng kể so với khu đất định giá. Với quy mô diện tích nhỏ hơn, các tài sản này có phạm vi đối tượng khách hàng có nhu cầu sử dụng phù hợp rộng hơn, yêu cầu về nguồn vốn đầu tư thấp hơn và thuận lợi hơn trong việc khai thác, chuyển nhượng. Do đó, TSSS1 và TSSS3 được đánh giá có mức độ thuận lợi cao hơn khu đất định giá về yếu tố diện tích; trên cơ sở mức độ chênh lệch đáng kể về quy mô diện tích và đặc điểm khai thác của đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm 30% đối với giá của TSSS1 và TSSS3.

Đối với TSSS2 có diện tích 14.224,70 m², mặc dù nhỏ hơn khu đất định giá nhưng đều thuộc nhóm thửa đất có quy mô diện tích khá lớn và có đặc điểm tương đồng về quy mô sử dụng đất. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh đối với TSSS2.

*** Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

Kết quả phân tích cho thấy tài sản cần định giá và 03 tài sản so sánh có các yếu tố cơ bản tương đồng như pháp lý, loại đất, mục đích sử dụng và điều kiện khai thác. Các yếu tố khác biệt chủ yếu gồm: vị trí, địa điểm, mật độ dân cư, yếu tố diện tích. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt này để xác định giá trị tương đương của các tài sản so sánh trước khi xác định giá đất của tài sản cần định giá.

*** Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:**

- **Điều chỉnh mức giá do chênh lệch vị trí địa điểm:** TSDG thuộc xã Tân An, đối diện nghĩa trang nghĩa địa nên kém thuận lợi hơn TSSS1 và TSSS2 cùng nằm ở xã Tân An là 5%; kém thuận lợi hơn TSSS3 thuộc phường Trảng Dài do lợi thế

về hưởng lợi từ các hoạt động sản xuất từ khu cụm công nghiệp lân cận, không nằm gần nghĩa trang nghĩa địa là 15%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 105%; TSSS2 là 105%; TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về mật độ dân cư:** TSDG nằm ở xã Tân An có dân cư khoảng 40.281 người, mật độ dân cư: 502 người/km² tương đồng TSSS1 và TSSS2 cùng nằm ở xã Tân An, kém thuận lợi hơn TSSS3 nằm ở phường Trảng Dài có dân cư khoảng 137.951 người, mật độ dân cư: 3.699 người/km² là 5%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 100%; TSSS2 là 100%; TSSS3 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt yếu tố diện tích:** TSDG có diện tích khá lớn (26.812,80 m²) nên kém thuận lợi hơn TSSS1 (5.287 m²) và TSSS3 (6.835 m²) có quy mô diện tích nhỏ hơn là 30%. Tương đồng với TSSS2 (14.224,70 m²) do cùng có quy mô diện tích khá lớn.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 130%; TSSS2 là 100%; TSSS3 là 130%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 130\%}{130\%} = -23,08\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		2.286.513	1.812.532	3.545.040
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Vị trí địa điểm	Nằm ở xã Tân An đối diện nghĩa trang nghĩa địa	Nằm ở xã Tân An, không gần nghĩa trang nghĩa địa	Nằm ở xã Tân An, không gần nghĩa trang	Nằm ở phường Trảng Dài, gần các khu cụm công nghiệp, không gần nghĩa trang nghĩa địa
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-13,04%

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng)		-108.838	-86.277	-462.273
2.2	Mật độ dân cư	Dân cư: 40.281 người; Mật độ: 502 người/km ²	Dân cư: 40.281 người; Mật độ: 502 người/km ²	Dân cư: 40.281 người; Mật độ: 502 người/km ²	Dân cư: 137.951 người; Mật độ: 3.699 người/km ²
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	-168.744
2.3	Diện tích	Khá lớn (26.812,80 m ²)	Nhỏ (5.287 m ²)	Khá lớn (14.224,70 m ²)	Nhỏ (6.835 m ²)
	Tỷ lệ	100%	130%	100%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	0,00%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-527.727	0	-818.195
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	1.649.948	1.726.255	2.095.828
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	1.824.010			

* Giá các thửa đất cần định giá được xác định như sau:

$$\frac{1.649.948 + 1.726.255 + 2.095.828}{3} = 1.824.010 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	1.824.010	
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	9,54%	<15%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	5,36%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	-14,90%	<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 đất cơ sở sản xuất phi nghiệp của khu đất cần định giá (thời hạn sử dụng đất 50 năm) là: **1.824.010** đồng/m² là phù hợp.

⇒ Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 26.812,80 m² đất cơ sở sản xuất phi nghiệp (thời hạn sử dụng đất 50 năm) là: **48.906.815.328** đồng.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

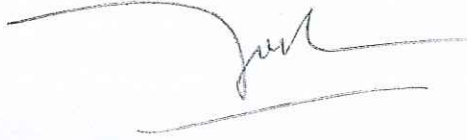
Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	26.812,80	1.824.010	48.906.815.328

Thành tiền: 48.906.815.328 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ chín trăm lẻ sáu triệu tám trăm mười lăm nghìn ba trăm hai mươi tám 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 thành phố, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích khoảng 2,91 ha (thuộc một phần khu đất diện tích khoảng 4,83 ha) tại xã Tân An, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324

GIÁM ĐỐC 



Lê Văn Tân



PHỤ LỤC I: HÌNH ẢNH

- Hình ảnh khu đất định giá



PHỤ LỤC II

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG

TT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Thông tin về thửa đất		Thông tin về giá chuyển nhượng	
1	Phiếu điều tra số 1	<i>Số tờ</i>	104	<i>Thời điểm chuyển nhượng</i>	28/02/2025
	- Người được điều tra: Tạ Văn Thiện	<i>Số thửa</i>	141	<i>Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)</i>	10.800.000.000
		<i>DT (m²)</i>	5287,0	<i>Giá đất chuyển nhượng (đồng)</i>	10.800.000.000
	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bến Xúc đoạn từ Ngã ba (Công ty TNHH Gỗ Châu Âu EUROWOOD CO.LTD) đến Trạm Biến áp 500kv Sông Mỹ có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$. - Có bề rộng từ $\geq 3m$ đến $< 5m$, cách đường giao thông $\leq 500m$. + Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 720.000 đồng/m ² + Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: 1,39	<i>Loại đất</i>	SKC		
		<i>Địa chỉ</i>	Xã Tân An	<i>Đơn giá đất (đồng/m²)</i>	2.042.746
2	Phiếu điều tra số 2	<i>Số tờ</i>	104	<i>Thời điểm chuyển nhượng</i>	11/02/2026
	- Người được điều tra: Nguyễn Hồng Nhiêu	<i>Số thửa</i>	143	<i>Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)</i>	22.000.000.000
		<i>DT (m²)</i>	14224,7	<i>Giá đất chuyển nhượng (đồng)</i>	22.000.000.000
	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bến Xúc đoạn từ Ngã ba (Công ty TNHH Gỗ Châu Âu EUROWOOD CO.LTD) đến Trạm Biến áp 500kv Sông Mỹ có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: - Có bề rộng $\geq 5m$, cách đường giao thông $\leq 1.000m$.	<i>Loại đất</i>	ODT		
		<i>Địa chỉ</i>	Xã Tân An	<i>Đơn giá đất (đồng/m²)</i>	1.546.606

TT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Thông tin về thửa đất		Thông tin về giá chuyển nhượng	
	- Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$. + Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 720.000 đồng/m ² + Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: 1,39				
3	Phiếu điều tra số 3	<i>Số tờ</i>	92	<i>Thời điểm chuyển nhượng</i>	21/08/2025
	- Người được điều tra: Trần Hữu Thuận	<i>Số thửa</i>	923	<i>Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)</i>	50.600.000.000
		<i>DT (m²)</i>	6835,0	<i>Giá đất chuyển nhượng (đồng)</i>	22.480.315.000
	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Đường Bùng Binh đoạn từ Đường tỉnh 768 đến Đường Đoàn Văn Cự có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng:	<i>Loại đất</i>	ODT		
	- Có bề rộng $\geq 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 1.000\text{m}$. - Có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $\leq 500\text{m}$. + Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản: 840.000 đồng/m ² + Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường: 1,19	<i>Địa chỉ</i>	Phường Trảng Dài	<i>Đơn giá đất (đồng/m²)</i>	3.289.000