

Số: 1364/TTKFTNMT

Đồng Nai, ngày 11 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 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 21/11/2025 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 Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-SNNMT ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

Căn cứ Văn bản số 5560/STC-HĐTĐGDCT ngày 7/8/2026 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, 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: 29/4/2026 (Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

- Phương án số 61/PA-TTPTQĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1555/2021 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 (được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1: 2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

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

- Vị trí: Khu đất thuộc địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1555/2021 tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 (được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

- Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

Diện tích đấu giá: 559.324,7 m², loại đất cụm công nghiệp. Bao gồm:

- + Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp: 8.467,97 m²;
- + Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp: 369.495,24 m²;
- + Đất kho tàng – bến bãi: 11.612,83 m².
- + Đất cây xanh công viên + quảng trường: 57.951,13 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...): 8.375,49 m²;
- + Đất giao thông: 103.422,04 m².

- Nguồn gốc:

Khu đất được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

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 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án.

Đối với phần diện tích 169.748,66 m²: Bao gồm: Đất cây xanh công viên + quảng trường: 57.951,13 m²; Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...): 8.375,49 m² và Đất giao thông: 103.422,04 m² người trúng đấu giá không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

- Nhà

Hiện trạng là đất trống, trên đất chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Sơ đồ vị trí dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long-Giao tại xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.



5. Phương pháp định giá:

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

6. Kết quả xác định giá đất

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất quy định (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp	8.467,97	1.071.429	2.330.453	19.734.206.090
2	Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	369.495,24	1.071.429	1.957.541	723.302.081.605
3	Đất kho tàng - bến bãi	11.612,83	1.071.429	1.957.541	22.732.590.851
Tổng		389.576,04			765.768.878.546

Thành tiền: 765.768.878.546 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi lăm tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi sáu đồng). Đơn giá bình quân đối với phần diện tích đấu giá phải nộp tiền thuê đất 389.576,04 m² là **1.965.647 đồng/m²**.

7. Các điều khoản kèm theo kết quả 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

- 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 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, phát sinh, biến động thì nguồn thông tin sẽ thay đổi. Các thông tin ước tính doanh thu và chi phí phát triển được áp dụng trên cơ sở các quy định hiện hành, đồng thời các thông tin liên quan tới quy hoạch áp dụng trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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 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 mục đích sử dụng cụ thể theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; việc quyết định mức giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định giá và UBND tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

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

Chứng thư 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 đấu giá khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai. Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND thành phố 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1.364./TTKTTNMT ngày 11/8/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai)

1. Khu đất cần định giá

Tài sản định giá là khu đất thuộc địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai, có vị trí như sau:

- Phía Tây kết nối với đường Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ);
- Các hướng còn lại chủ yếu tiếp giáp các khu đất trồng cây cao su.

Khu vực có quỹ đất rộng và bằng phẳng, phù hợp cho các ngành công nghiệp nhẹ, chế biến nông sản, kho bãi, logistics.

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

3. Thời điểm định giá đất: 29/4/2026 (Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để 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;



- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- 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;

- Quyết định số 378/QĐ-SNNMT ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

- Văn bản số 5560/STC-HĐTĐGDCT ngày 7/8/2026 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 Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

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

- Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

- Phương án số 61/PA-TTPTQĐ ngày 17/4/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 1555/2021 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 (được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1: 2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

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:

Khu đất thuộc địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1555/2021, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 26/01/2021 được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

- Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

Diện tích đấu giá: 559.324,7 m², loại đất cụm công nghiệp. Bao gồm:

- + Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp: 8.467,97 m²;
- + Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp: 369.495,24 m²;
- + Đất kho tàng – bến bãi: 11.612,83 m².
- + Đất cây xanh công viên + quảng trường: 57.951,13 m²;
- + Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...): 8.375,49 m²;
- + Đất giao thông: 103.422,04 m².

- Nguồn gốc:

Khu đất được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

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 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thực hiện dự án.

Đối với phần diện tích 169.748,66 m²: Bao gồm: Đất cây xanh công viên + quảng trường: 57.951,13 m²; Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...): 8.375,49 m² và Đất giao thông: 103.422,04 m² người trúng đấu giá không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024.

- Thông tin về quy hoạch:

Theo Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, khu đất quy hoạch cụm công nghiệp Long Giao.

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và



điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

5.2. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh

Căn cứ Điều 10 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau: “10. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất./.”

Căn cứ Phụ lục IV – Bảng giá đất các khu công nghiệp, cụm công nghiệp ban hành kèm theo 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.

Theo đó, giá đất đối với đất thuộc Cụm công nghiệp Long Giao có thời hạn sử dụng đất 70 năm được xác định như sau:

Diễn giải	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất Cụm công nghiệp Long-Giao (Thời hạn sử dụng đất 70 năm)	1.500.000

Do đó, đối với đất cụm công nghiệp Long Giao có thời hạn sử dụng 50 năm thực hiện quy đổi giá đất theo thời gian như sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất SKN}_{\text{CCN Long Giao}} (70 \text{ năm})} \times \text{Thời hạn thuê đất SKN}_{\text{CCN Long Giao}} (50 \text{ năm})$$

Diễn giải	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất Cụm công nghiệp Long Giao (Thời hạn sử dụng đất 50 năm)	1.071.429

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

Khu đất có vị trí kết nối tốt với Quốc lộ 56, cao tốc Bắc – Nam tạo điều kiện thuận tiện cho vận chuyển hàng hóa và thu hút đầu tư. Khu vực có quỹ đất rộng và bằng phẳng, hạ tầng kỹ thuật đang được đầu tư đồng bộ, nguồn lao động với chi phí hợp lý, phù hợp cho các ngành công nghiệp nhẹ, chế biến nông sản, kho bãi, logistics. Với lợi thế về vị trí, kết nối giao thông liên vùng và tiềm năng phát triển hạ tầng, khu đất có điều kiện thuận lợi để triển khai hoạt động sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp chế biến, kho vận và dịch vụ hậu cần.

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

- 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 đất cụm công nghiệp ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

- Giá đất được ghi trong hợp đồng cho thuê đất

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 tiến hành điều tra khảo sát, đồng thời gửi văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai, các cơ quan Thuế trên địa bàn thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin về cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng đất cụm công nghiệp các khu vực lân cận khu đất cần định giá và mở rộng điều tra trên địa bàn thành phố Đồng Nai làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Kết quả, đơn vị tư vấn thu thập được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 05 trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, cụ thể như sau:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng (đồng)	Ngày chuyển nhượng
1	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION	CCN Xuân Hưng	23.959,70	21.866.000.000	05/09/2025
2	Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	CCN Tân Phú	23.959,70	54.835.238.023	18/12/2025
3	Hợp đồng cho thuê lại đất số 722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	32.585.175.315	20/12/2024
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	56.480.988.328	18/10/2024
5	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	CCN Tiến Hưng 1	14.340,68	33.657.633.323	16/01/2026

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian 2 năm đến thời điểm định giá, 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 sử dụng đất cụm công nghiệp. Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Thuế thành phố Đồng Nai và các Thuế cơ sở, Sở Công Thương cùng UBND các xã, phường nơi có các cụm công nghiệp trên địa bàn hỗ trợ cung cấp thông tin về tình hình hoạt động của các cụm công nghiệp và các hợp đồng cho thuê đất nhằm phục vụ công tác thu thập thông tin, xác định giá đất cụ thể.

Theo đó, ngày 20/5/2026, đơn vị tư vấn nhận được Văn bản số 588/SCT-QLNN của Sở Công Thương về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể, kèm theo số liệu về hiện trạng hoạt động của các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố. Kết quả thu được như sau:

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
I	Các CCN đã có nhà đầu tư thứ cấp				
1	CCN Gốm Tân Hạnh	phường Biên Hòa	54,83	đang điều chỉnh từ UBND TP. Biên Hòa thành UBND phường	100
2	CCN Phú Thạnh – Vĩnh Thanh	xã Nhơn Trạch	87,31	UBND xã Nhơn Trạch	100
3	CCN Phú Cường	xã Thống Nhất	44,46	Công ty Cổ phần Đồng Phú Bình	100
4	CCN Tân Tiến 1	xã Đồng Phú	55,34	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương	100
5	CCN Tân Tiến 2	xã Đồng Phú	57,75	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương	100
6	CCN Tân Phú	xã Đồng Phú	59,98	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương	100
7	CCN Tiến Hưng 1	phường Bình Phước	59,30	Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương	100
8	CCN Hồ Nai 3	phường Hồ Nai	53,08	UBND phường Hồ Nai	100
9	CCN Hà My	xã Đồng Phú	9,45	Công ty Cổ phần Hà My	88
10	CCN Dốc 47	phường Tam Phước	72,60	Chưa có chủ đầu tư	100
11	CCN Thạnh Phú - Thiện Tân	phường Trảng Dài	96,65	Ban Quản lý dự án khu vực 9	100
12	CCN VLXD Tân An	xã Tân An	50,10	Công ty Cổ phần Gạch men SAHADO	98,12
13	CCN Tam An	xã An Phước	50,95	Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Trường Lâm	100 (cập nhật năm 2026)
II	Các CCN chưa hoạt động/chưa tiếp nhận dự án thứ cấp				
14	CCN Xuân Hưng (giai đoạn 1: 16,12ha)	xã Xuân Hòa	63,15	Công ty TNHH Hồng Hà	Chưa có
15	CCN Long Phước 1	xã Long Phước	74,99	Công ty Cổ phần Sonadezo Long Thành	Chưa có

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
16	CCN Nha Bích	xã Nha Bích	74,59	Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP	Chưa có
17	CCN-Thiện Tân (giai đoạn 1: 48,82ha)	phường Trảng Dài	75,00	Công ty TNHH Đại Vĩnh Phát	Chưa có
18	CCN Tân An	xã Tân An	48,82	Công ty CP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	Chưa có
19	CCN Hưng Lộc	xã Dầu Giây	22,94	Công ty Cổ phần Tổng Công ty May Đồng Nai	Chưa có
20	CCN Quang Trung	xã Gia Kiệm	79,87	Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	Chưa có
21	CCN Phước Bình	xã Phước Thái	74,96	Công ty TNHH MTV PAK Việt Nam	Chưa có
22	CCN Minh Hưng 1	xã Bù Đăng	44,30	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	Chưa có
23	CCN Minh Hưng 2	xã Bù Đăng	32,70	Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	Chưa có
24	CCN Bù Nho	xã Bình Tân và xã Phú Riềng	75,00	Công ty TNHH Đầu tư phát triển dự án công nghiệp An Bình	Chưa có
25	CCN Phú Riềng	xã Phú Riềng	75,00	Công ty TNHH MTV cao su Phú Riềng	Chưa có
26	CCN Tân Hưng	xã Tân Lợi	68,00	Công ty Cổ phần Đại Hoàng Industrial; Công ty CP đầu tư BĐS Hà Nguyên; Công ty CP đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	Chưa có
27	CCN Thanh Phú	phường An Lộc	60,00	Công ty TNHH MTV cao su Bình Long	Chưa có
28	CCN Thanh Phú 2	phường An Lộc	75,00	Công ty TNHH MTV cao su Bình Long	Chưa có
29	CCN Hưng Chiến	phường Bình Long	75,00	Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Ninh Phong	Chưa có
30	CCN Tân Lập	xã Đồng Phú	40,00	Công ty Cổ phần đầu tư - Bất động sản Thành Phương	Chưa có
31	CCN Đa Kì	xã Đa Kì	75,00	Công ty Cổ phần đầu tư - Bất động sản Thành Phương	Chưa có
32	CCN Long Giao	xã Xuân Đường, xã Cẩm Mỹ	55,93	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
33	CCN Vĩnh Tân	xã Tân An	49,81	Chủ đầu tư đề nghị không thực hiện dự án	Chưa có
34	CCN Hưng Thịnh	xã Hưng Thịnh	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
35	CCN Phú Túc	xã Thống Nhất	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
36	CCN Hàng Gòn	phường Hàng Gòn	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
37	CCN Quang Trung 1	xã Gia Kiệm	74,40	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
38	CCN Quang Trung 2	xã Gia Kiệm	43,99	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
39	CCN Bình An	xã Bình An	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
40	CCN Đồi 61	xã An Viễn	52,80	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
41	CCN Lộ 25	xã Dầu Giây	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
42	CCN Tân An 2	xã Tân An	49,89	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
43	CCN Phú Bình	xã Phú Lâm	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
44	CCN Xuân Tây	xã Xuân Đông	74,80	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
45	CCN Sông Trầu	xã Trảng Bom	30,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
46	CCN Vĩnh An	xã Trị An	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
47	CCN Bù Nho 1	Xã Phú Riềng	50,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có

STT	Tên CCN	Địa điểm	Diện tích (ha)	Chủ đầu tư	Tỷ lệ lấp đầy (%)
48	CCN Phước An	Xã Tân Quan	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
49	CCN Lộc Thạnh	Xã Lộc Thạnh	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
50	CCN Phú Riêng	Xã Phú Riêng	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
51	CCN Bù Nho	Xã Phú Riêng	75,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
52	CCN Lộc Thái	Xã Lộc Ninh	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
53	CCN Lộc Tấn	Xã Lộc Tấn	70,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
54	CCN Thiện Hưng	Xã Thiện Hưng	69,00	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
55	CCN Long Hưng 1	Xã Bình Tân	43	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
56	CCN Định Quán	Xã Định Quán	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
57	CCN Gia Bảo	Xã Đồng Tâm	28,37	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
58	CCN Nam Cát Tiên	Xã Nam Cát Tiên	45	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
59	CCN vị trí 1 xã Tân Hưng	Xã Tân Hưng	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
60	CCN vị trí 1 xã	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
61	CCN vị trí 1 xã	Xã Xuân Thành	21,6	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
62	CCN Sơn Hà 1, 2	Phường Phước	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
63	CCN Thạch Màng 2	Xã Tân Lợi	65	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
64	CCN Thống Nhất	Xã Thống Nhất	34,12	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
65	CCN Xuân Đông	Xã Xuân Đông	50	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
66	CCN vị trí 2 xã	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
67	CCN vị trí 3 xã	Xã Xuân Bắc	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có
68	CCN Tân Hợp	Xã Xuân Thành	75	Chưa có chủ đầu tư	Chưa có

Trên cơ sở danh sách các cụm công nghiệp do Sở Công Thương cung cấp, đơn vị tư vấn đã tiến hành rà soát, điều tra và khảo sát thực tế đối với các cụm công nghiệp đã hoạt động gần khu đất cần định giá và khu vực lân cận; các cụm công nghiệp đã có chủ đầu tư hạ tầng được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đồng thời đã phát sinh hoạt động cho thuê lại đất đối với các nhà đầu tư thứ cấp. Việc khảo sát được tiến hành thực tế tại địa phương, đồng thời phối hợp với chính quyền cơ sở có các cụm công nghiệp hoạt động tham gia khảo sát thu thập các thông tin liên quan đến tình hình hoạt động các cụm công nghiệp trên địa bàn. Kết quả khảo sát thu thập thông tin như sau:

+ Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh (phường Biên Hòa): các doanh nghiệp chủ yếu được giao đất và tự tổ chức sản xuất, đồng thời một số đơn vị không cung cấp thông tin do yếu tố bảo mật kinh doanh, vì vậy đơn vị tư vấn không ghi nhận được hợp đồng thuê nhà xưởng tại khu vực này.

+ Cụm công nghiệp Dốc 47 (phường Tam Phước): các doanh nghiệp chủ yếu được giao đất và tự tổ chức sản xuất, đồng thời một số đơn vị không cung cấp thông tin do yếu tố bảo mật kinh doanh, vì vậy đơn vị tư vấn không ghi nhận được hợp đồng thuê nhà xưởng tại khu vực này.

+ Cụm công nghiệp Xuân Hưng (xã Xuân Hòa): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Phú Thạnh – Vĩnh Thanh (xã Nhơn Trạch): các doanh nghiệp đã được giao đất và tự hoạt động, không phát sinh hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp VLXD Tân An (xã Tân An): chủ yếu tự hoạt động, không có hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp Tam An (xã An Phước): chưa có cơ sở hoạt động, hạ tầng chưa hoàn thiện.

+ Cụm công nghiệp Hưng Lộc (xã Dầu Giây): chủ yếu tự hoạt động, không thu thập được hợp đồng thuê.

+ Cụm công nghiệp Hố Nai 3 (phường Hố Nai): Thu thập được hợp đồng thuê bất động sản giữa Công ty TNHH Hoàng Đại Vương và Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu XIAMEN Biên Hòa (Cụm công nghiệp Hố Nai 3, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Giá thuê từ 01/9/2024 – 31/8/2026: 56.014 VND/m²/tháng (tương đương \$2,2/m²/tháng).

+ Cụm công nghiệp Thanh Phú - Thiện Tân (phường Trảng Dài): Thu thập được hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Cổ phần Tổng hợp Gỗ Tân Mai và Công ty TNHH Parker Seal Việt Nam (Cụm công nghiệp Thanh Phú - Thiện Tân). Giá thuê từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2025 là 55.000 đồng/m²/tháng.

+ Cụm công nghiệp Phú Cường (xã Thống Nhất): Thu thập được hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty Cổ phần Đồng Phú Bình và Công ty TNHH Pro Well (Việt Nam), đơn giá cho thuê nhà xưởng là 60.686 đồng/m²/tháng.

+ Cụm công nghiệp Tân Phú (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 (phường Bình Phước): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tân Tiến 1 (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

+ Cụm công nghiệp Tân Tiến 2 (phường Đồng Phú): thu thập được hợp đồng cho thuê lại đất.

Đồng thời, đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường tiến hành khảo sát thực địa, kiểm tra hiện trạng khu đất và thu thập các thông tin có liên quan đến khu đất cần định giá. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá cho thuê đất, các điều kiện về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và các yếu tố khác tác động đến giá trị khu đất nhằm làm cơ sở xác định các mức điều chỉnh khi so sánh với các thông tin thu thập được trên thị trường.

Các thông tin thu thập được là cơ sở để phân tích, lựa chọn và xác định thông tin đầu vào phục vụ công tác định 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 Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh 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 phương pháp định giá tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất.

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: Tại thời điểm định giá, khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không ghi nhận trường hợp chuyển nhượng có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng so với khu đất cần định giá. Do đó, không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

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: Khu đất cần định giá không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Nhưng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đồng thời có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo các quy định hiện hành và theo các nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được. Do đó, có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư để ước tính giá đất tại khu đất cần định giá.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra, thu thập thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể; đối chiếu với quy định về điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định về giá đất tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, đơn vị tư vấn nhận thấy khu đất đáp ứng điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng **phương pháp thặng dư** để xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá.

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

9.1. Ước tính giá đất Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp của khu đất cần định giá bằng phương pháp thặng dư

1.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng Nai và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, cơ cấu sử dụng đất của khu đất cần định giá như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1. Diện tích đấu giá phải nộp tiền thuê đất		389.576,04		
-	Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp	8.467,97	30-50%	2-3 tầng
-	Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	369.495,24	50-60%	
-	Đất kho tàng - bến bãi	11.612,83	20%	1-2 tầng
2. Diện tích không phải nộp tiền thuê đất		169.748,66		
-	Đất cây xanh công viên + quảng trường	57.951,13		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...)	8.375,49		
-	Đất giao thông	103.422,04		
Tổng		559.324,70		

1.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

1.2.1. Tỷ suất chiết khấu

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân

bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là tháng 6/2026 thuộc quý II/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý I/2026, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
1	VietinBank CN Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VietinBank CN KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VietinBank CN Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	Vietcombank CN Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
5	Vietcombank CN Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
6	Vietcombank CN Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
7	Vietcombank CN Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
8	Agribank CN Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
9	Agribank CN Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
10	Agribank CN Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
11	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,62

⇒ Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,62%**.

1.2.2. Tỷ lệ trượt giá xây dựng

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

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

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-SXD ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01,02,03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố so với thời điểm định giá gần nhất. Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố thì tỷ lệ trượt giá xây dựng được tính như bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình đường nhựa asphalnt, đường thấm 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		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
2	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		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
3	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		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%
Bình quân						101,51%

⇒ Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 101,51%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ trượt giá xây dựng là **1,51%**.

1.2.3. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục V quy định một số yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp 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 quản lý, vận hành bằng **10%** 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.

1.3. Ước tính giá bán sản phẩm đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp

1.3.1 Lựa chọn thông tin

* Đánh giá lựa chọn thông tin

Qua khảo sát, thu thập thông tin phục vụ xác định giá đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao, đơn vị tư vấn đã thu thập được hai nhóm thông tin thị trường gồm: (i) hợp đồng cho thuê nhà xưởng trong các cụm công nghiệp và (ii) hợp đồng cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng trong các cụm công nghiệp có điều kiện tương đồng. Sau khi rà soát, đánh giá mức độ phù hợp của từng loại thông tin, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thông tin từ các hợp đồng cho thuê lại đất cụm công nghiệp làm cơ sở xác định doanh thu phát triển dự án, thay cho việc sử dụng hợp đồng cho thuê nhà xưởng như các phương án trước đây, trên cơ sở các lý do sau:

- Thông tin hợp đồng cho thuê lại đất có tính cập nhật và phản ánh sát hơn mặt bằng thị trường tại thời điểm định giá: Các hợp đồng cho thuê lại đất được thu thập có thời điểm ký kết và thực hiện gần với thời điểm định giá, phản ánh trực tiếp kỳ vọng của nhà đầu tư đối với giá trị quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong điều kiện thị trường hiện nay. Trong khi đó, một số hợp đồng thuê nhà xưởng được ký kết từ các giai đoạn trước, chịu ảnh hưởng của điều kiện thị trường, chính sách đầu tư và mặt bằng giá xây dựng tại các thời điểm khác nhau, dẫn đến khả năng phản ánh chưa đầy đủ giá trị thị trường tại thời điểm định giá.

- Tính phổ biến của mô hình kinh doanh: Qua khảo sát thực tế tình hình hoạt động của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và khu vực lân cận cho thấy hình thức cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng là mô hình kinh doanh phổ biến, được nhiều chủ đầu tư lựa chọn triển khai. So với mô hình đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê, hình thức cho thuê lại đất có ưu điểm là nhu cầu thị trường ổn định, thời gian thu hút nhà đầu tư thứ cấp nhanh hơn, giảm chi phí đầu tư xây dựng và vận hành, từ đó góp phần đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Việc xác định chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng gặp nhiều khó khăn và thiếu cơ sở lựa chọn khách quan: Theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng, đối với nhóm công trình nhà xưởng công nghiệp tồn tại nhiều mức suất vốn đầu tư khác nhau tùy thuộc vào quy mô, số tầng, kết cấu chịu lực, tải trọng sàn, yêu cầu công nghệ sản xuất, tiêu chuẩn hoàn thiện và hệ thống kỹ thuật đi kèm. Qua khảo sát thực tế, các nhà xưởng thu thập được có sự khác biệt đáng kể về: quy mô xây dựng, kết cấu khung thép hoặc bê tông cốt thép, chiều cao công trình,... Do đó, việc lựa chọn một suất vốn đầu tư đại diện để xác định chi phí xây dựng nhà xưởng không có cơ sở đủ vững chắc, tiềm ẩn nguy cơ chủ quan trong quá trình xác định chi phí phát triển. Kết quả định giá có thể bị ảnh hưởng đáng kể tùy thuộc vào suất vốn đầu tư được lựa chọn.

Từ các phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy thông tin hợp đồng cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng trong các cụm công nghiệp có mức độ tương đồng cao hơn với mục đích sử dụng đất, bảo đảm tính khách quan, minh bạch và phù hợp với nguyên tắc lựa chọn thông tin thị trường trong xác định giá đất. Nguồn thông tin này phản ánh trực tiếp giá trị thị trường của sản phẩm kinh doanh chủ yếu, phù hợp với thực tiễn hoạt động của các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn, đồng thời hạn chế các yếu tố chủ quan phát sinh khi xác định giá trị công trình xây dựng và các lợi ích gắn liền với hoạt động cho thuê nhà xưởng

Đối với thông tin về trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, kết quả thu được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 05 trường hợp cho thuê lại đất cụm công nghiệp, cụ thể như sau:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m ²)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m ²)
1	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION	CCN Xuân Hưng	23.959,70	05/09/2025	43,74	21.866.000.000	2.940.559	3.361.407
2	Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	CCN Tân Phú	23.959,70	18/12/2025	45,03	54.835.238.023	2.288.645	2.541.245
3	Hợp đồng cho thuê lại đất số 722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	20/12/2024	45,88	32.585.175.315	1.952.775	2.128.133
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	18/10/2024	46,05	56.480.988.328	2.248.686	2.441.570
5	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	CCN Tân Hưng 1	14.340,68	16/01/2026	44,95	33.657.633.323	2.347.004	2.610.683

Đối với 5 trường hợp cho thuê lại thu thập được, đơn vị tư vấn ước tính giá mặt bằng chung dựa trên cơ sở bình quân số học đơn giá cho thuê lại quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: **2.616.608 đồng/m²**.

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Căn cứ Điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: “*Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung*”. Từ bảng số liệu nêu trên, các tài sản so sánh có thông tin gần giá mặt bằng chung nhất được lựa chọn làm tài sản so sánh như sau:

TT	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m ²)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)
1	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà	CCN Xuân Hưng	23.959,70	05/09/2025	43,74	21.866.000.000	2.940.559	3.361.407	744.799

T	Hợp đồng	Tên cụm công nghiệp	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m ²)	Đơn giá quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)
	và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION								
Giá mặt bằng chung								2.616.608	
2	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	CCN Tiến Hưng 1	14.340,68	16/01/2026	44,95	33.657.633.323	2.347.004	2.610.683	-5.925
3	Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	CCN Tân Phú	23.959,70	18/12/2025	45,03	54.835.238.023	2.288.645	2.541.245	-75.363
4	Hợp đồng cho thuê lại đất số 677/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH HENG RUI	CCN Tân Tiến 1	25.117,33	18/10/2024	46,05	56.480.988.328	2.248.686	2.441.570	-175.038
5	Hợp đồng cho thuê lại đất số 722/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH Gia dụng BOYUAN	CCN Tân Tiến 2	16.686,6	20/12/2024	45,88	32.585.175.315	1.952.775	2.128.133	-488.475

Căn cứ các tiêu chí lựa chọn theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn đánh giá thứ tự các tài sản lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Về khoảng cách: Thông tin thu thập 1 thuộc Cụm công nghiệp Xuân Hưng, xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai là tài sản nằm gần khu đất cần định giá thuộc Cụm công nghiệp Long Giao (xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai) nhất trong số các thông tin thu thập được. Do có vị trí địa lý gần nhất, điều kiện kết nối giao thông, khả năng tiếp cận thị trường và môi trường đầu tư tương đồng với khu đất cần định giá nên Thông tin thu thập 1 được ưu tiên lựa chọn làm tài sản so sánh.

Đối với các Thông tin thu thập 2, 3, 4 và 5, các tài sản đều thuộc khu vực Đồng Phú, thành phố Đồng Nai. Khoảng cách từ các tài sản này đến khu đất cần định giá không có sự khác biệt đáng kể, do đó yếu tố khoảng cách không tạo ra cơ sở để ưu tiên lựa chọn giữa các thông tin này.

- Về mức độ tương đồng: Các thông tin thu thập được đều là các trường hợp cho thuê lại đất trong cụm công nghiệp, có cùng mục đích sử dụng đất, cùng loại hình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và cùng đặc tính khai thác. Vì vậy, các tài sản đều có

mức độ tương đồng cao với khu đất cần định giá và đáp ứng yêu cầu của phương pháp so sánh.

- Về thời điểm thông tin: Trong nhóm các thông tin thuộc khu vực Đồng Phú, Thông tin 2 và 3 có thời điểm giao dịch gần thời điểm định giá nhất, lần lượt vào tháng 01/2026 và tháng 12/2025. Đồng thời, đơn giá của hai tài sản này chỉ chênh lệch so với giá mặt bằng chung lần lượt là -5.925 đồng/m² và -75.363 đồng/m², là các thông tin có mức giá gần giá mặt bằng chung nhất trong tập dữ liệu thu thập được.

Trong khi đó, Thông tin 4 và 5 có thời điểm giao dịch phát sinh trong năm 2024, cách xa thời điểm định giá hơn, đồng thời có mức chênh lệch so với giá mặt bằng chung lớn hơn. Do đó, khả năng phản ánh mặt bằng giá thị trường tại thời điểm định giá thấp hơn nên không được ưu tiên lựa chọn làm tài sản so sánh.

Trên cơ sở xem xét các tiêu chí về khoảng cách, mức độ tương đồng, thời điểm thông tin và nguyên tắc ưu tiên lựa chọn các thông tin có giá gần với giá mặt bằng chung theo quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thông tin để làm tài sản so sánh phục vụ xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá, gồm:

(1) Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION tại Cụm công nghiệp Xuân Hưng với đơn giá cho thuê đất thời hạn 50 năm là **3.361.407 đồng/m²**.

(2) Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU tại Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 với đơn giá cho thuê đất thời hạn 50 năm là **2.610.683 đồng/m²**.

(3) Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát tại Cụm công nghiệp Tân Phú với đơn giá cho thuê đất thời hạn 50 năm là **2.541.245 đồng/m²**.

1.3.2 Ước tính giá cho thuê lại đất cụm công nghiệp

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin thu thập		Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION
2	Mục đích sử dụng		Đất cụm công nghiệp	Đất cụm công nghiệp	Đất cụm công nghiệp

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí		CCN Tân Phú, phường Đồng Phú, thành phố Đồng Nai	CCN Tiến Hưng 1, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai	CCN Xuân Hưng, xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		23.959,70	14.340,68	7.436,00
6	Thời điểm cho thuê (năm)		45,03	44,95	43,74
	-Từ ngày		18/12/2025	16/01/2026	05/09/2025
	-Đến ngày		28/12/2070	28/12/2070	03/06/2069
7	Giá cho thuê (đồng)		54.835.238.023	33.657.633.323	21.866.000.000
8	Đơn giá cho thuê theo thời hạn sử dụng đất còn lại (đồng/m ²)		2.288.645	2.347.004	2.940.559
9	Đơn giá cho thuê theo thời hạn sử dụng đất 50 năm (đồng/m ²)		2.541.245	2.610.683	3.361.407

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

- Căn cứ điểm a1, khoản 1, Điều 1 của Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định đối với yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất, mức chênh lệch tối đa là 15%. Tài sản định giá thuộc Cụm công nghiệp Long Giao, nằm trên địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thuộc khu vực tỉnh Đồng Nai (cũ) - địa bàn có mức độ phát triển công nghiệp cao, dân cư tập trung tương đối ổn định, đồng thời có điều kiện tiếp cận thuận lợi đến các trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ và các khu công nghiệp đang hoạt động trong vùng. Trong khi đó, TSSS1 thuộc xã Đồng Phú và TSSS2 thuộc phường Bình Phước nằm trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), là khu vực có tốc độ đô thị hóa và phát triển công nghiệp thấp hơn, mật độ dân cư và quy mô thị trường lao động hạn chế hơn, đồng thời khoảng cách đến các trung tâm kinh tế, dịch vụ và các khu vực tập trung hoạt động công nghiệp lớn xa hơn so với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá TSSS1 và TSSS2 kém thuận lợi hơn so với TSDG về yếu tố vị trí, địa điểm và đề xuất mức chênh lệch là 15%. Tài sản so sánh 3 thuộc xã Xuân Hòa cùng nằm ở khu vực tỉnh Đồng Nai cũ, ở vị trí khá gần TSDG nên không có quá nhiều sự khác biệt về vị trí, địa điểm; do đó, đánh giá TSSS3 tương đồng với TSDG.

- Căn cứ khoản 4 Điều 4 của Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh quy định: “Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm dịch vụ để xác định giá đất cụ thể thì áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp khoản 1, khoản 2 Điều này chưa quy định thì đơn vị tư vấn đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây

dụng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định. ”.
Trên cơ sở quy định trên, đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối: Tài sản định giá là Cụm công nghiệp Long Giao nằm trên địa bàn xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, có lợi thế kết nối liên vùng thuận lợi. Từ khu đất có thể tiếp cận thuận tiện đến Cảng hàng không quốc tế Long Thành (khoảng 20 km), cảng Cái Mép - Thị Vải (khoảng 60 km), cảng Cát Lái (khoảng 50 km), đồng thời kết nối thuận lợi với Thành phố Hồ Chí Minh, Biên Hòa và khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua hệ thống Quốc lộ 56, Quốc lộ 51 và các tuyến cao tốc đang được đầu tư hoàn thiện. Lợi thế này góp phần giảm chi phí vận chuyển nguyên vật liệu, lưu thông hàng hóa và nâng cao khả năng thu hút các nhà đầu tư.

Trong khi đó, TSSS1 là Cụm công nghiệp Tân Phú và TSSS2 là Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1 thuộc khu vực Bình Phước (cũ). Mặc dù các tài sản này có điều kiện kết nối nội tỉnh tương đối thuận lợi thông qua hệ thống Quốc lộ 13, Quốc lộ 14 và ĐT.741, tuy nhiên khoảng cách đến các cảng biển, sân bay quốc tế, trung tâm logistics và các trung tâm kinh tế lớn của vùng xa hơn đáng kể so với tài sản định giá. Điều này làm gia tăng chi phí vận chuyển, thời gian lưu thông hàng hóa và làm giảm sức hấp dẫn đối với các doanh nghiệp có nhu cầu hoạt động trong cụm công nghiệp. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá TSSS1 và TSSS2 kém thuận lợi hơn TSDG về yếu tố mạng lưới giao thông kết nối và đề xuất mức chênh lệch 10%.

Đối với TSSS3 là Cụm công nghiệp Xuân Hưng thuộc xã Xuân Hòa, tài sản này nằm trong cùng khu vực phát triển công nghiệp của tỉnh Đồng Nai và có điều kiện kết nối giao thông tương đối tương đồng với TSDG. Tuy nhiên, xét về vị trí thực tế, TSDG có lợi thế hơn do nằm gần Cảng hàng không quốc tế Long Thành hơn và thuận lợi hơn trong việc kết nối với các trung tâm logistics, cảng biển trọng điểm của vùng. Mức độ chênh lệch không lớn nhưng vẫn tạo ra lợi thế nhất định trong hoạt động vận chuyển hàng hóa và thu hút đầu tư. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá TSSS3 kém thuận lợi hơn TSDG về yếu tố mạng lưới giao thông kết nối và đề xuất mức chênh lệch 5%.

Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối đơn vị nhận định và đề xuất trên cơ sở điều tra, khảo sát thực tế các thông tin ảnh hưởng tới giá đất cho thuê tại các Cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Yếu tố mạng lưới giao thông kết nối không được quy định tại Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trên cơ sở đề xuất của đơn vị tư vấn, Hội đồng thẩm định giá đất đã xem xét và thống nhất sử dụng yếu tố này làm căn cứ trong quá trình phân tích, xác định giá đất.

*** 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:**

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm:** Tài sản định giá nằm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ), có lợi thế về mức độ phát triển công nghiệp, khả năng



tiếp cận nguồn lao động, các trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ nên thuận lợi hơn TSSS1 (xã Đồng Phú) và TSSS2 (phường Bình Phước) thuộc khu vực Bình Phước (cũ) với mức chênh lệch đề xuất tăng 15%; tương đồng với TSSS3 cùng nằm ở khu vực Đồng Nai cũ.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1 là 85%, TSSS2 là 85%, TSSS3 là 100%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2 là:

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố mạng lưới giao thông kết nối:

Tài sản định giá có mạng lưới giao thông thuận tiện tiếp cận sân bay quốc tế Long Thành, cảng Cái Mép - Thị Vải và các trung tâm công nghiệp lớn như TP.HCM, Biên Hòa và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) nên thuận lợi hơn tài sản so sánh 1 và 2 nằm ở tỉnh Bình Phước cũ chủ yếu kết nối nội tỉnh, khả năng tiếp cận các đầu mối giao thông quốc tế, trung tâm logistics và hệ thống cảng biển xuất nhập khẩu còn hạn chế là 10%; thuận lợi hơn tài sản so sánh 3 ở xã Xuân Hòa cùng nằm ở khu vực phát triển công nghiệp của thành phố Đồng Nai, nhưng xa sân bay và cảng biển hơn là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS1 là 90%, TSSS2 là 90%, TSSS3 là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 4,76\%$$

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thông tin thu thập		Cụm công nghiệp Tân Phú: Hợp đồng cho thuê lại đất số 336/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Phát	Cụm công nghiệp Tiến Hưng 1: Hợp đồng cho thuê lại đất số 32/HĐCT giữa Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Phương và Công ty TNHH CHENG FU	Cụm công nghiệp Xuân Hưng: Hợp đồng thuê lại đất số 2012/2024/HĐTD-HH-SLS giữa Công ty TNHH Hồng Hà và Công ty TNHH STAR LINEN SOLUTION
2	Đơn giá cho thuê theo thời hạn sử		2.541.245	2.610.683	3.361.407

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	dùng đất 50 năm (đồng/m ²)				
2.1	Vị trí, địa điểm	Khu vực Đồng Nai (cũ) có lợi thế về phát triển công nghiệp	Khu vực Bình Phước (cũ), có mức độ phát triển công nghiệp kém hơn	Khu vực Bình Phước (cũ), có mức độ phát triển công nghiệp kém hơn	Khu vực Đồng Nai (cũ) có lợi thế về phát triển công nghiệp
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	-
	Mức điều chỉnh (đồng)		448.455	460.709	-
2.2	Mạng lưới giao thông kết nối	Thuận lợi tiếp cận các đầu mối giao thông quốc tế, trung tâm logistics và hệ thống cảng biển xuất nhập khẩu	Chủ yếu kết nối nội vùng; khả năng kết nối các chuỗi cung ứng quốc tế kém thuận lợi hơn	Chủ yếu kết nối nội vùng; khả năng kết nối các chuỗi cung ứng quốc tế kém thuận lợi hơn	Thuận lợi tiếp cận các đầu mối giao thông, tuy nhiên xa sân bay và cảng biển hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		282.361	290.076	176.916
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	3.272.060	3.361.468	3.538.323
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	3.390.617			

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

$$\frac{3.272.060 + 3.361.468 + 3.538.323}{3} = 3.390.617 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	3.390.617	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-1,39%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-4,01%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	5,91%	<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 đất cụm công nghiệp là: **3.390.617** đồng/m² là phù hợp.

1.3.2. Ước tính doanh thu phát triển

Đất cụm công nghiệp	Giá trị	ĐVT
Diện tích Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	369.495,24	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	100	%
Diện tích cho thuê	369.495,24	m ²
Đơn giá cho thuê cho thời hạn cho thuê 50 năm	3.390.617	đồng/m ²
Doanh thu ước tính cho thời hạn cho thuê 50 năm	1.252.816.842.163	đồng/năm

Căn cứ Phụ lục V ban hành kèm theo 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 khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, chi phí quản lý được quy định bằng 10% doanh thu.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng phương án giá, đơn vị tư vấn đề xuất không tính toán khoản chi phí quản lý nêu trên. Lý do là các thông tin đầu vào phục vụ xác định doanh thu được thu thập từ các hợp đồng cho thuê lại đất tại các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Đơn giá được sử dụng trong phương án là đơn giá cho thuê hạ tầng cụm công nghiệp, không bao gồm khoản phí quản lý được thu riêng theo các điều khoản của hợp đồng.

Vì vậy, nhằm bảo đảm tính khách quan, minh bạch và độ tin cậy của các thông số đầu vào, đơn vị tư vấn chỉ sử dụng đơn giá cho thuê hạ tầng cụm công nghiệp được xác định trong các hợp đồng khảo sát để tính toán doanh thu và không thực hiện xác định, hạch toán riêng khoản chi phí quản lý theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

⇒ Tổng doanh thu từ việc cho thuê đất cụm công nghiệp: **1.252.816.842.163** đồng.

1.3.4. Ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng cụm công nghiệp

Điểm c khoản 4 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 quy định: “b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;...”

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng của khu đất cần định giá. Theo đó, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập đối với chi phí xây dựng tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng cụm công nghiệp. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

a) Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

Đơn vị tư vấn ước tính suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có quy mô từ 10 đến 75 ha tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng là 761.100 đồng/m².

+ Chi phí xây dựng là: 617.700 đồng/m²;

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định) là: 143.400 đồng/m².

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*”. Theo đó, hệ số vùng của tỉnh Đồng Nai là 1,060.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*”

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 29/4/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1690/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long

Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, tỉnh Đồng. Theo đó, thời điểm xác định giá đất là tháng 4/2025 thuộc Quý II/2026.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Do đó, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về thời điểm định giá dựa trên cơ sở chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai thời điểm Quý I/2026 và Quý IV/2025 như sau:

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình đường nhựa asphanal, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67	117,6	103,18	
	Quy về năm gốc 2025	100,91	100	103,18	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				102,25%
2	Công trình thoát nước	120,57	120,43	101,89	
	Quy về năm gốc 2025	100,12	100	101,89	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				101,77%
3	Công trình cấp nước	120,64	120,46	100,49	
	Quy về năm gốc 2025	100,15	100	100,49	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				100,34%
Bình quân					101,45%

⇒ Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư hạ tầng là: **101,45%**.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng nội dung của suất vốn đầu tư xây dựng như sau: “Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng tại khu đất cần định giá như sau:

Chi phí xây dựng: $559.324,7 \text{ m}^2 \times 617.700 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (369.495,24 \text{ m}^2 / 389.576,0 \text{ m}^2) = 320.349.050.024 \text{ đồng}.$

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $559.324,7 \text{ m}^2 \times 143.400 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (369.495,24 \text{ m}^2 / 389.576,0 \text{ m}^2) = 74.369.522.055 \text{ đồng}.$

b) Hiện giá chi phí

Căn cứ quy định tại Phụ lục V kèm theo 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất là 3

năm: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 40%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm-1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	30%	30%	40%
Chi phí xây dựng công trình	320.349.050.024	96.104.715.007	96.104.715.007	128.139.620.010
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		1.451.181.197	2.924.275.229	5.892.817.309
Chi phí thiết bị + chi phí khác	74.369.522.055	22.310.856.617	22.310.856.617	29.747.808.822
Chi số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388
Hiện giá chi phí	328.519.313.247	108.359.544.550	99.158.922.848	121.000.845.849

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình hạ tầng của khu đất quy về thời điểm định giá là: **328.519.313.247 đồng**.

1.3.6. Ước tính tổng chi phí phát triển

* Ước tính tổng chi phí xây dựng

Trên cơ sở tính toán các tổng chi phí xây dựng của khu đất là: **328.519.313.247 đồng**.

* Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

⇒ 3% doanh thu = $3\% \times 1.252.816.842.163 \text{ đồng} = 37.584.505.265 \text{ đồng}$.

* Ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí 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 cơ sở quy định tại Phụ lục V kèm theo Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

⇒ 15% tổng chi phí = $(328.519.313.247 \text{ đồng} + 37.584.505.265 \text{ đồng}) \times 15\% = 54.915.572.777 \text{ đồng}$.

* Ước tính tổng chi phí phát triển

$328.519.313.247 \text{ đồng} + 37.584.505.265 \text{ đồng} + 54.915.572.777 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 421.019.391.289 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$

1.3.7. Ước tính thặng dư khu đất Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.252.816.842.163 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 421.019.391.289 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$

Vậy giá trị của 369.495,24 m² Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp của khu đất cần định giá là:

$$V_{\text{đất}} = 1.252.816.842.163 \text{ đồng} - (421.019.391.289 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}})$$

$$\Leftrightarrow V_{\text{đất}} = 723.302.131.195 \text{ đồng.}$$

$$\Leftrightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{723.302.131.195 \text{ đồng}}{369.495,24 \text{ m}^2} = 1.957.541 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư của Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp của khu đất cần định giá là: **723.302.081.605 đồng.**

9.2. Ước tính giá đất Đất kho tàng – bến bãi

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20/06/2007 Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 và Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, diện tích hạng mục Đất kho tàng – bến bãi là 11.612,83 m². Đất kho tàng, bến bãi trong cụm công nghiệp được quy hoạch nhằm phục vụ mục đích xây dựng các công trình kho chứa, bãi tập kết và trung chuyển hàng hóa, vật tư, nguyên liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất – kinh doanh của các doanh nghiệp trong cụm.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát thị trường và tham khảo các mô hình sử dụng đất tương tự mục đích kho tàng, bến bãi như cho thuê kho chứa hàng hóa, bãi tập kết và trung chuyển vật tư, bãi đỗ xe, khu logistics nội bộ,... tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, không thu thập được thông tin giao dịch có tính chất tương đồng về mục đích khai thác để làm cơ sở so sánh hoặc ước tính doanh thu của hạng mục cần định giá.

Do không có đủ dữ liệu để ước tính doanh thu từ việc khai thác sử dụng, đơn vị tư vấn nhận thấy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư trong quá trình xác định giá đất đối với hạng mục Đất kho tàng – bến bãi thuộc khu đất cần định giá.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với hạng mục cần định giá, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Khu đất định giá mục đích cụm công nghiệp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất đối với phần diện tích 11.612,83 m² sử dụng xây dựng hạng mục Đất kho tàng –

bền bãi theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Mục h3 điểm h khoản 1 Điều 1 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất 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 đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh 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 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định..”.

*** Nhận xét:** Các hạng mục này cùng nằm trong cùng một cụm công nghiệp, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có mối liên hệ chức năng chặt chẽ và phục vụ trực tiếp hoặc gián tiếp cho hoạt động sản xuất – kinh doanh chung của doanh nghiệp trong cụm. Trong đó, Đất kho tàng – bến bãi chủ yếu đóng vai trò phụ trợ cho Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, phục vụ nhu cầu lưu trữ, tập kết nguyên vật liệu, sản phẩm và hàng hóa của các nhà máy trong cụm.

Xét về điều kiện hạ tầng, khả năng khai thác và tính chất sử dụng, hai loại đất này có mức độ tương đồng cao, cùng được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng chung và chịu các ràng buộc tương tự. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính đơn giá đất kho tàng – bến bãi bằng với đơn giá đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, cụ thể là **1.954.913 đồng/m²**, để đảm bảo tính hợp lý, thống nhất và phản ánh đúng mối quan hệ hỗ trợ chức năng giữa các hạng mục trong cùng cụm công nghiệp.

Khu đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất Kho tàng – bến bãi	11.612,83	1.957.541	22.732.590.851

Kết quả: Giá trị của Đất kho tàng – bến bãi của khu đất cần định giá là: **22.732.590.851 đồng.**

9.3. Ước tính giá đất Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp

Qua nghiên cứu và rà soát Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và được điều chỉnh tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định số 2320/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì hạng mục Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp có diện tích là 8.467,97 m² với mật độ xây dựng tối đa là 50%, số tầng cao tối đa 3 tầng.

Căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, đơn vị tư vấn có cơ sở để ước tính chi phí phát triển khu đất theo phương pháp thẳng dư. Tuy nhiên, trong hồ sơ quy hoạch chưa thể hiện cụ thể mục tiêu đầu tư, phạm vi hoạt động và định hướng khai thác của khu đất Trung tâm dịch vụ công nghiệp, do đó chưa đủ cơ sở để xác định mô hình kinh doanh cụ thể.

Căn cứ Nghị định 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 về Quản lý, phát triển cụm công nghiệp, cụ thể: “Điều 17. *Quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích*

1. *Các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp gồm: Bảo vệ, giữ gìn an ninh trật tự; thông tin liên lạc; cấp nước, thoát nước; vệ sinh môi trường, xử lý chất thải; phòng cháy, chữa cháy; duy tu, bảo dưỡng, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích khác. Giá sử dụng các dịch vụ công cộng, tiện ích chung được xác định trên nguyên tắc thỏa thuận thông qua hợp đồng ký kết giữa tổ chức, cá nhân sử dụng dịch vụ và chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.*

2. *Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp có trách nhiệm tổ chức cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp; xây dựng, phê duyệt Quy chế quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trước khi tiếp nhận tổ chức, cá nhân đầu tư sản xuất, kinh doanh vào cụm công nghiệp không trái quy định của pháp luật ...”*

Điều 18. Quyền của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

3. *Đầu tư xây dựng nhà xưởng, kho bãi, văn phòng để cho doanh nghiệp thuê hoặc bán và kinh doanh các dịch vụ công cộng, tiện ích khác trong cụm công nghiệp theo quy định của pháp luật.”.*

Theo đó, có thể hiểu rằng Trung tâm dịch vụ công nghiệp trong cụm công nghiệp có chức năng tổ chức, quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật chung và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ hoạt động sản xuất – kinh doanh của doanh nghiệp; đồng thời là đầu mối kết nối, xúc tiến thương mại, hành chính và thông tin giữa các doanh nghiệp trong cụm, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác hạ tầng và thu hút đầu tư.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã khảo sát thị trường và tham khảo các mô hình hoạt động tương tự trung tâm dịch vụ công nghiệp như cho thuê văn phòng, cho thuê mặt bằng trưng bày sản phẩm, các hoạt động dịch vụ hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh,... tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch có tính chất tương đồng để làm cơ sở so sánh hoặc ước tính doanh thu của hạng mục cần định giá.

Do không đủ cơ sở để ước tính doanh thu của hạng mục đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp thẳng dư trong quá trình xác định giá đất cho hạng mục Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp trong khu đất cần định giá.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với hạng mục cần định giá, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Khu đất định giá mục đích cụm công nghiệp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu

giá quyền sử dụng đất, vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất đối với phần diện tích 8.467,97 m² sử dụng xây dựng hạng mục Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Mục h3 điểm h khoản 1 Điều 1 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất 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 đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh 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 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định..”.

Nhận xét: Qua rà soát quy hoạch và chức năng sử dụng đất, đất trung tâm dịch vụ công nghiệp trong cụm công nghiệp có nhiều điểm tương đồng với đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, đặc biệt về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, cơ chế quản lý và môi trường đầu tư. Tuy nhiên, đất trung tâm dịch vụ công nghiệp có vị trí trung tâm, thuận lợi hơn về khả năng tiếp cận, tính kết nối và tiềm năng khai thác thương mại – dịch vụ, đồng thời định hướng phát triển các công trình có giá trị sử dụng cao như văn phòng điều hành, trung tâm giao dịch, khu dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, xúc tiến thương mại,... Vì vậy, hiệu quả khai thác và khả năng sinh lợi của đất trung tâm dịch vụ công nghiệp được đánh giá cao hơn so với đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp thông thường. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng thông tin giá đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp có điều kiện tương đồng làm cơ sở ước tính, đồng thời áp dụng hệ số điều chỉnh tăng hợp lý nhằm phản ánh lợi thế vị trí, khả năng khai thác và giá trị thương mại cao hơn của đất trung tâm dịch vụ công nghiệp trong cụm công nghiệp.

Do tính chất về mục đích sử dụng có tính tương đồng đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (SKC) trong bảng giá đất để áp dụng mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) (Trong đó: giá đất Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp tương ứng với đất thương mại dịch vụ (TMD); Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp tương ứng với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (SKC)).

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai, tỷ lệ chênh lệch bảng giá đất giữa đơn giá đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp như sau:

Vị trí	Đơn giá đất TMD theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Đơn giá đất SKC theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Tỷ lệ TMD/SKC
Vị trí 1, Đường Hùng Vương (Đường tỉnh 773 cũ) – Đoạn từ Trung tâm hành chính huyện cũ đến Giáp ranh giới xã Xuân Đường	2.500.000	2.100.000	119,05%

Từ bảng tỷ lệ trên, giá đất của Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp thuộc khu Cụm công nghiệp Long Giao thời hạn sử dụng đất 50 năm là:

Đơn giá Đất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp	Tỷ lệ điều chỉnh	Đơn giá Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp
1.957.541	119,05%	2.330.453

Vậy giá trị của Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp của khu đất cần định giá là:

Khu đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp	8.467,97	2.330.453	19.734.206.090

Kết quả: Giá trị của Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp của khu đất cần định giá là: **19.707.709.812 đồng**.

9.2. Tổng hợp kết quả định giá đất

TT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất quy định (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Thành tiền (đồng)
1	Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp	8.467,97	1.071.429	2.330.453	19.734.206.090
2	Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp	369.495,24	1.071.429	1.957.541	723.302.081.605
3	Đất kho tàng - bến bãi	11.612,83	1.071.429	1.957.541	22.732.590.851
Tổng		389.576,04			765.768.878.546

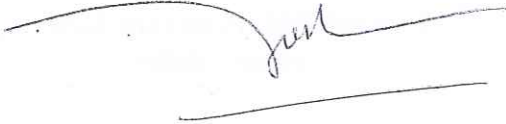
Thành tiền: 765.768.878.546 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi lăm tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm bốn mươi sáu đồng).

Đơn giá bình quân đối với phần diện tích đầu giá phải nộp tiền thuê đất 389.576,04 m² là **1.965.647 đồng/m²**.

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 tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất đầu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (khoảng 55,9 ha) xã Cẩm Mỹ và xã Xuân Đường, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



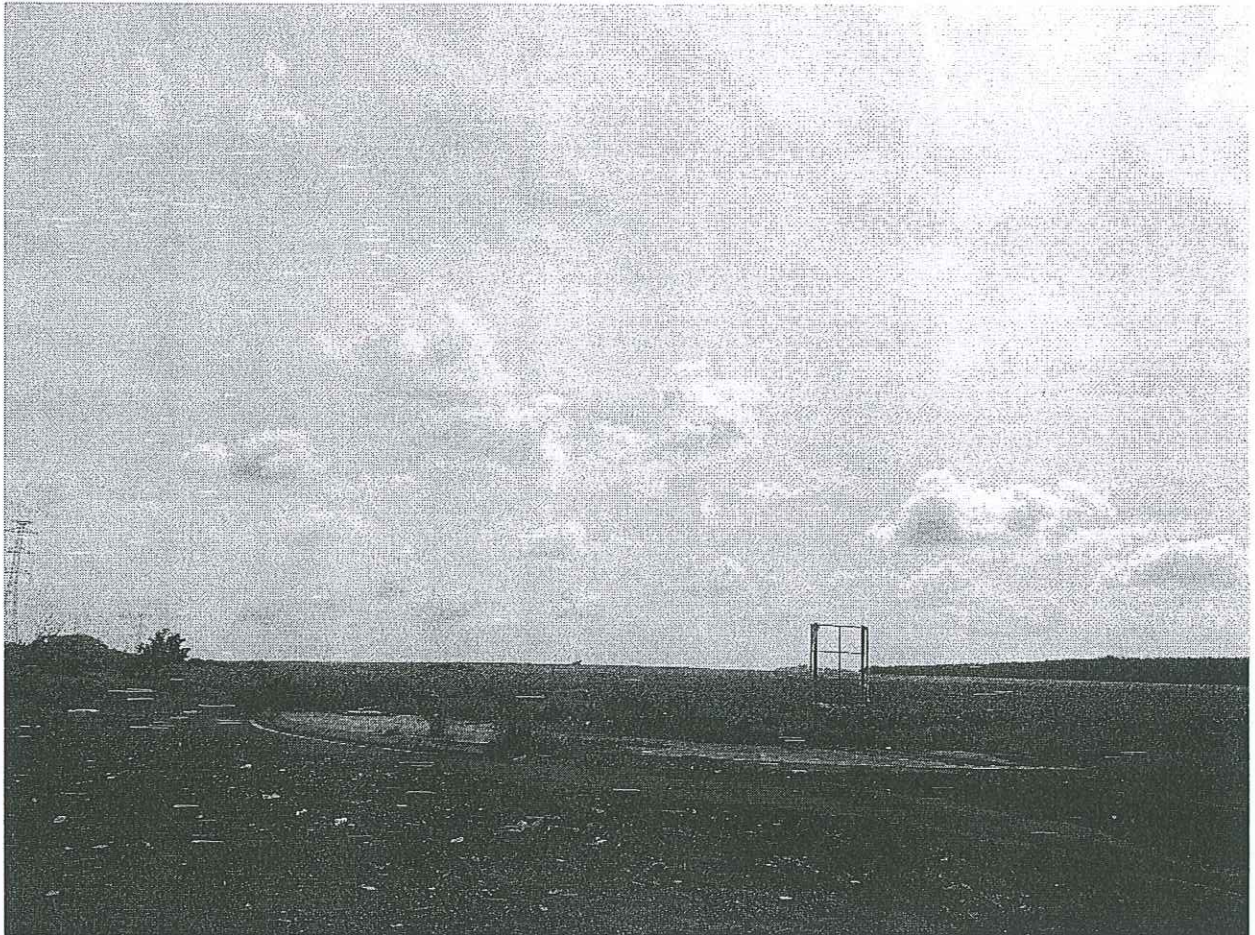
Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324

GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân



ẢNH PHỐ ĐỎ

