

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

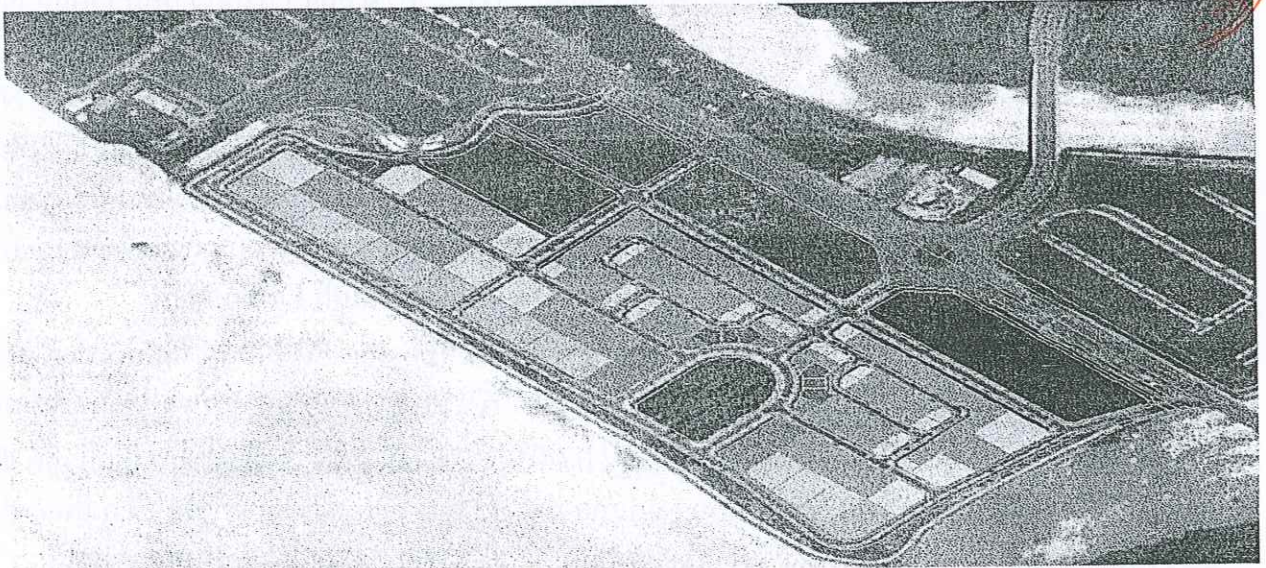
**Dự án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho
Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona
tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
(nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)**

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 148/TTKTTNMT ngày 14/05/2026 của
Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá nằm tại khu vực phía Đông Nam Khu đô thị Aqua City, thuộc phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai. Khu đất có vị trí thuận lợi về giao thông, nằm trong khu vực cửa ngõ phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh, kết nối trực tiếp với các tuyến giao thông liên vùng, cho phép tiếp cận nhanh đến Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thuộc vùng Đông Nam Bộ. Trong bán kính tiếp cận thuận lợi, khu vực hiện diện nhiều công trình, dự án quy mô lớn và trọng điểm như Sân bay quốc tế Long Thành, Sân golf Long Thành, các khu du lịch, cơ sở y tế và dịch vụ đô thị, nên rất thuận tiện trong kinh doanh, sinh sống và làm việc.

Sơ đồ vị trí dự án khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).



2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền sử dụng đất, thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (thời điểm ban hành Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh 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 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 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 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;
- 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 định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (được sửa đổi bổ sung, một số điều tại Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ);
- Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;
- Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024;
- 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 562/QĐ-SNNMT ngày 25/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao bổ sung nhiệm vụ Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường;
- Văn bản số 85/STC-HĐTĐGD ngày 07/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự Aqua Dona của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona tại phường Long Hưng;
- Văn bản số 591/SNNMT-ĐD ngày 13/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc chuyển ý kiến của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi diện tích đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13 tháng

4 năm 2015 và tại Điều 1 Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định 893/QĐ-UBND ngày 13/4/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- 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 khu vực phía Đông Nam khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).

- + Phía Bắc giáp Hương Lộ 2;
- + Phía Nam giáp sông Đồng Nai;
- + Phía Đông giáp sông Đồng Nai;
- + Phía Tây giáp rạch nước.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 27/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 06/01/2022.

- Diện tích và loại đất định giá:

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	±0,00
	- Biệt thự song lập	0		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa	0		746		
	- TMDV	17.907		12.762		

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông	45.685		38.685		
	- Sông, mặt nước	0		4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

5.2. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 27/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác lập ngày 06/01/2022.

Căn cứ khoản 5 Điều 10 Quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 -2024 (Ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai), quy định: “5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bảng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.”.

Giá đất theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai của UBND tỉnh:

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m ²)
Đất ở nông thôn	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn còn lại	5.000.000
Đất thương mại dịch vụ	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn còn lại	3.500.000
Đất giáo dục	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn còn lại	2.400.000
Đất văn hóa	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn còn lại	2.400.000

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:

- a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- đ) 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);
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) 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: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại gần hơn sẽ có giá trị cao hơn.

- Yếu tố độ rộng đường: Yếu tố độ rộng mặt đường được xác định có ảnh hưởng rõ rệt đến giá đất; thửa đất tiếp giáp đường có lộ giới lớn thường có giá trị cao hơn. Do dự án có nhiều tuyến đường với lộ giới khác nhau, việc lựa chọn và điều chỉnh yếu tố này khi so sánh giá là cần thiết, phù hợp thực tế thị trường và đảm bảo tính chính xác trong định giá.

- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp: Giá đất lô góc (tiếp giáp hai mặt đường) được ghi nhận cao hơn so với lô nội bộ (tiếp giáp một mặt đường) do có lợi thế về khả năng tiếp cận, thông thoáng và tiềm năng khai thác.

- Yếu tố diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Theo hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aquacity, diện tích các lô biệt thự có sự chênh lệch lớn (khoảng 375 m² và khoảng hơn 1840 m²). Quy mô diện tích thửa đất được ghi nhận là yếu tố ảnh hưởng đến giá trị; các thửa đất có diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng, để bố trí công năng và khai thác hiệu quả thường có giá trị cao và tính thanh khoản tốt hơn.

- Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe: Các thửa đất được có vị trí tiếp giáp trực tiếp sông có lợi thế rõ rệt so với các thửa đất không tiếp cận. Vị trí ven sông mang lại không gian thông thoáng, tầm nhìn và giá trị cảnh quan cao, góp phần nâng cao khả năng khai thác, mức độ hấp dẫn và giá trị sử dụng của từng thửa đất khi so sánh.

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

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

Trên cơ sở bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất và kết quả điều tra thông tin chuyển nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng) và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

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

Dự án Aqua Dona, là phần phân khu trong quy hoạch khu đô thị thành phố Aqua, tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng). Vì vậy, để đảm bảo tính khách quan trong việc tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết, Đơn vị tư vấn tiến hành điều tra các thửa đất chuyển nhượng đã hình thành trong các khu dân cư dự án lân cận, để ước tính giá đất cụ thể làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Từ năm 2021 đến nay, các thửa đất trong khu vực đã phát sinh nhiều lần giao dịch chuyển nhượng, dẫn đến sự thay đổi liên tục về chủ sử dụng đất. Do đó, việc xác minh và phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2021 gặp nhiều khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm 2021 hiện không còn sở hữu đất và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; nhiều trường hợp không còn cư trú tại địa phương hoặc không thể liên hệ).

Để đảm bảo tính chính xác và khách quan trong việc xác định giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng tại thửa đất được điều tra hoặc các hộ dân lân cận tại thời điểm hiện tại, kết hợp với thu thập dữ liệu chính thức từ Văn phòng Đăng ký đất đai (danh sách giao dịch chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất do doanh nghiệp thực hiện được lựa chọn làm thông tin so sánh và xác định mặt bằng giá chung, đơn vị tư vấn sử dụng giá trị giao dịch thể hiện trong hợp đồng

chuyển nhượng và hóa đơn do doanh nghiệp lập theo quy định của pháp luật. Mặc dù trong hóa đơn có thể phát sinh thuế giá trị gia tăng theo quy định đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp, tuy nhiên tổng giá trị giao dịch thể hiện trên hợp đồng và hóa đơn là khoản tiền thực tế mà bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán để nhận quyền sử dụng đất. Theo nguyên tắc xác định giá đất và phương pháp so sánh quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, thông tin so sánh phải phản ánh giá chuyển nhượng thực tế phổ biến trên thị trường tại thời điểm giao dịch. Do đó, khi sử dụng các giao dịch này làm tài sản so sánh và xác định mặt bằng giá chung, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tổng giá trị giao dịch thực tế để xác định đơn giá đất, nhằm bảo đảm phản ánh đúng mặt bằng giá thị trường tại khu vực định giá.

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

Tại thời điểm 2021 trên địa bàn thành phố Biên Hòa và các vùng lân cận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, phần lớn các dự án chung cư trên địa bàn chủ yếu là nhà ở xã hội, phục vụ nhu cầu an cư của người lao động với mức thu nhập thấp nên giá bán thấp, diện tích nhỏ và hạ tầng dịch vụ còn đơn giản;

Qua khảo sát, Đơn vị tư vấn nhận thấy trên địa bàn tỉnh có chung cư Pegasus và Amber Court tọa lạc tại đường Võ Thị Sáu (phường Quyết Thắng cũ) có quy mô tương đương với tài sản định giá. Do việc tính toán tại thời điểm năm 2021, nên việc điều tra trực tiếp chủ sử dụng tòa nhà rất khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm 2021 hiện không còn sở hữu nhà và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; quy định của tòa nhà đối với người ngoài không được tự ý vào chung cư...). Do đó, Đơn vị tư vấn điều tra phỏng vấn trực tiếp từ lễ tân và chủ sử dụng căn hộ nhà chung cư trong tòa nhà Pegasus và Amber Court thu thập các hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại thời điểm năm 2021 trở về trước.

*** Đối với phần đất có mục đích thương mại dịch vụ:**

Tại thời điểm tính tiền năm 2021, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2021 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 31/12/2021 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản số 239/TTKTTNMT-QHGD ngày 28/01/2026 đề nghị Cục thuế Khu vực 2, 3, 5 phối hợp cung cấp thông tin hợp đồng thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên do thời điểm 2021 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

Mặt khác, đơn vị tư vấn có khảo sát khu vực có một số công ty thương mại đang hoạt động trên địa bàn, đơn vị tư vấn đã có Văn bản số 240/TTKTTNMT-QHGD ngày 28/01/2026 về việc hỗ trợ thu thập thông tin các trường hợp thuê mặt



bằng phục vụ xác định giá xác định giá đất cụ thể, tuy nhiên phía công ty không có phản hồi về các thông tin trên.

Đơn vị tư vấn xác định giá đất theo phương pháp thặng dư đất thương mại, dịch vụ dựa trên tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất ở (ONT) trong Bảng giá đất ban hành tại thời điểm định giá, quy trực tiếp từ giá trị thặng dư đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích thương mại dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

*** Đối với phần đất có mục đích đất giáo dục, đất văn hóa:**

Đối với các loại đất sử dụng vào mục đích giáo dục, văn hóa hiện đang để trống, chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, không có nguồn thu nhập hay chi phí đầu tư thực tế từ việc sử dụng đất, do đó rất khó khăn trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập hay so sánh trực tiếp.

Mặt khác, trong những năm gần đây (từ năm 2021 đến nay), loại hình giáo dục đã có nhiều thay đổi đáng kể cả về cơ chế hoạt động, mức lương cơ bản, định mức biên chế, và chế độ giảng dạy, khiến cho việc xác định doanh thu, chi phí hoạt động, cũng như tỷ suất sinh lợi từ loại hình kinh doanh giáo dục trở nên phức tạp và thiếu cơ sở thống nhất.

Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên Đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch (%) từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 để đề xuất giá đất cho thửa đất cần định giá cụ thể.

7.2. 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 quyền sử dụng đất ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

- 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 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng các khu dân cư theo quy hoạch đã được đầu tư hạ tầng đồng bộ trên địa bàn xã Long Hưng (nay là phường Long Hưng) sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Theo đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 906/VPĐK-TTLT ngày 02/02/2026 về việc trả lời Văn bản số 215/TTKTTNMT-

QHGD ngày 26/01/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường. Kết quả thu được thông tin như sau:

- Đối với thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất với mục đích là đất ở trong khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ, kết quả thu được 387 trường hợp chuyển nhượng, cụ thể như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
1	10	1001	LongHung	100	10	16/01/2021	600.000.000	6.000.000
2	10	1006	LongHung	100	10	19/06/2021	600.000.000	6.000.000
3	10	1007	LongHung	100	10	12/03/2021	600.000.000	6.000.000
4	10	1010	LongHung	100	10	27/11/2020	600.000.000	6.000.000
5	10	1167	LongHung	100	10	25/03/2021	600.000.000	6.000.000
6	10	1168	LongHung	100	10	11/11/2021	600.000.000	6.000.000
7	10	1171	LongHung	100	10	31/03/2021	600.000.000	6.000.000
8	10	1172	LongHung	100	10	20/11/2021	600.000.000	6.000.000
9	10	1182	LongHung	100	10	25/11/2020	600.000.000	6.000.000
10	10	1186	LongHung	100	10	04/05/2021	600.000.000	6.000.000
11	10	1189	LongHung	100	10	06/10/2020	600.000.000	6.000.000
12	10	997	LongHung	100	10	06/04/2021	600.000.000	6.000.000
13	11	1104	LongHung	113	10	29/12/2020	600.000.000	5.309.735
14	11	2219	LongHung	100	10	28/12/2021	600.000.000	6.000.000
15	11	2222	LongHung	100	10	04/11/2020	600.000.000	6.000.000
16	11	2225	LongHung	100	10	06/10/2020	600.000.000	6.000.000
17	11	2227	LongHung	100	10	15/03/2021	600.000.000	6.000.000
18	11	2228	LongHung	100	10	31/10/2020	600.000.000	6.000.000
19	11	2237	LongHung	100	10	10/06/2020	600.000.000	6.000.000
20	11	2240	LongHung	100	10	28/08/2020	600.000.000	6.000.000
21	11	2264	LongHung	100	10	03/04/2021	600.000.000	6.000.000
22	11	2268	LongHung	100	10	27/12/2021	600.000.000	6.000.000
23	11	2270	LongHung	100	10	20/04/2021	600.000.000	6.000.000
24	11	2273	LongHung	100	10	20/04/2021	600.000.000	6.000.000
25	11	2275	LongHung	118,7	10	06/05/2020	700.000.000	5.897.220
26	11	2343	LongHung	100	10	17/07/2020	600.000.000	6.000.000
27	11	2344	LongHung	100	10	25/11/2021	600.000.000	6.000.000
28	11	2346	LongHung	100	10	20/11/2021	600.000.000	6.000.000
29	11	2400	LongHung	100	10	22/05/2020	600.000.000	6.000.000
30	11	2405	LongHung	100	10	18/12/2020	600.000.000	6.000.000
31	11	2408	LongHung	100	10	30/03/2021	600.000.000	6.000.000
32	11	497	LongHung	100	10	10/04/2021	600.000.000	6.000.000
33	11	893	LongHung	113	10	14/12/2021	600.000.000	5.309.735
34	11	905	LongHung	113	10	28/08/2020	680.000.000	6.017.699
35	9	850	LongHung	100	10	20/12/2021	600.000.000	6.000.000
36	9	861	LongHung	100	10	25/10/2021	600.000.000	6.000.000
37	9	870	LongHung	100	10	15/06/2020	600.000.000	6.000.000

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
38	9	871	LongHung	100	10	15/10/2020	600.000.000	6.000.000
39	10	1017	LongHung	100,2	11	30/12/2020	602.000.000	6.007.984
40	10	1018	LongHung	100	11	12/04/2021	600.000.000	6.000.000
41	10	1019	LongHung	100,1	11	01/06/2021	600.000.000	5.994.006
42	10	1020	LongHung	100,1	11	25/03/2021	600.000.000	5.994.006
43	10	1022	LongHung	100	11	19/11/2020	600.000.000	6.000.000
44	10	1023	LongHung	100	11	27/01/2021	600.000.000	6.000.000
45	10	1028	LongHung	100	11	28/04/2021	600.000.000	6.000.000
46	10	1029	LongHung	100	11	01/06/2020	600.000.000	6.000.000
47	10	1033	LongHung	100	11	13/01/2021	600.000.000	6.000.000
48	10	1037	LongHung	100	11	11/11/2021	600.000.000	6.000.000
49	10	1057	LongHung	100,3	11	10/08/2020	600.000.000	5.982.054
50	10	1069	LongHung	100,5	11	02/12/2021	600.000.000	5.970.149
51	10	1070	LongHung	100,5	11	20/10/2020	600.000.000	5.970.149
52	10	1079	LongHung	100,5	11	30/05/2020	600.000.000	5.970.149
53	10	1080	LongHung	100,5	11	29/10/2021	600.000.000	5.970.149
54	10	1081	LongHung	100,3	11	08/05/2020	1.630.000.000	16.251.246
55	10	1084	LongHung	99,8	11	12/01/2021	500.000.000	5.010.020
56	10	1086	LongHung	99,6	11	05/08/2020	600.000.000	6.024.096
57	10	1099	LongHung	100	11	22/06/2020	800.000.000	8.000.000
58	10	1103	LongHung	100,1	11	03/06/2020	600.000.000	5.994.006
59	10	1104	LongHung	100,2	11	23/03/2021	600.000.000	5.988.024
60	10	1106	LongHung	100,4	11	05/04/2021	600.000.000	5.976.096
61	10	1107	LongHung	100,5	11	07/04/2021	600.000.000	5.970.149
62	10	1108	LongHung	100,5	11	23/12/2020	600.000.000	5.970.149
63	10	1110	LongHung	100,5	11	06/03/2021	600.000.000	5.970.149
64	10	892	LongHung	100,2	11	14/05/2021	600.000.000	5.988.024
65	10	893	LongHung	100,2	11	24/08/2020	600.000.000	5.988.024
66	10	896	LongHung	100,1	11	08/12/2021	600.000.000	5.994.006
67	10	907	LongHung	100	11	08/12/2020	600.000.000	6.000.000
68	10	908	LongHung	100	11	31/12/2021	1.200.000.000	12.000.000
69	10	909	LongHung	100	11	31/12/2021	1.200.000.000	12.000.000
70	10	910	LongHung	100	11	06/11/2020	600.000.000	6.000.000
71	10	945	LongHung	100	11	13/12/2021	600.000.000	6.000.000
72	10	948	LongHung	100	11	07/10/2020	600.000.000	6.000.000
73	10	949	LongHung	100	11	03/12/2021	800.000.000	8.000.000
74	10	951	LongHung	100	11	05/04/2021	600.000.000	6.000.000
75	10	956	LongHung	100	11	24/06/2020	600.000.000	6.000.000
76	10	961	LongHung	100	11	19/11/2021	600.000.000	6.000.000
77	10	962	LongHung	100	11	24/12/2021	600.000.000	6.000.000
78	10	965	LongHung	100	11	01/12/2021	600.000.000	6.000.000
79	10	979	LongHung	100	11	04/12/2020	600.000.000	6.000.000
80	10	981	LongHung	100	11	24/12/2021	600.000.000	6.000.000
81	10	982	LongHung	100	11	20/01/2021	600.000.000	6.000.000

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
82	10	983	LongHung	100	11	07/12/2021	600.000.000	6.000.000
83	10	984	LongHung	100	11	24/03/2021	600.000.000	6.000.000
84	10	990	LongHung	100	11	29/04/2021	600.000.000	6.000.000
85	10	994	LongHung	100	11	05/11/2020	600.000.000	6.000.000
86	11	1184	LongHung	181	11	14/10/2020	1.086.000.000	6.000.000
87	11	1185	LongHung	100	11	30/03/2021	600.000.000	6.000.000
88	11	1186	LongHung	100	11	10/11/2021	600.000.000	6.000.000
89	11	1198	LongHung	100	11	04/11/2021	600.000.000	6.000.000
90	11	1207	LongHung	212,9	11	02/03/2021	1.270.000.000	5.965.242
91	11	1232	LongHung	100	11	14/12/2021	600.000.000	6.000.000
92	11	1234	LongHung	100	11	13/05/2021	1.900.000.000	19.000.000
93	11	1235	LongHung	100	11	20/01/2021	600.000.000	6.000.000
94	11	1236	LongHung	100	11	10/09/2020	600.000.000	6.000.000
95	11	1241	LongHung	100	11	27/12/2021	600.000.000	6.000.000
96	11	1245	LongHung	100	11	22/06/2020	600.000.000	6.000.000
97	11	1248	LongHung	100	11	26/11/2021	600.000.000	6.000.000
98	11	1254	LongHung	100	11	12/03/2021	600.000.000	6.000.000
99	11	1255	LongHung	200,2	11	12/03/2021	1.200.000.000	5.994.006
100	11	1269	LongHung	100	11	17/12/2021	600.000.000	6.000.000
101	11	1270	LongHung	100	11	18/05/2021	800.000.000	8.000.000
102	11	1271	LongHung	100	11	21/10/2021	600.000.000	6.000.000
103	11	1272	LongHung	100	11	21/10/2021	600.000.000	6.000.000
104	11	1276	LongHung	100	11	20/12/2021	600.000.000	6.000.000
105	11	1281	LongHung	100	11	01/07/2020	600.000.000	6.000.000
106	11	1295	LongHung	100	11	13/04/2021	600.000.000	6.000.000
107	11	1299	LongHung	100	11	02/02/2021	600.000.000	6.000.000
108	11	1306	LongHung	100	11	29/12/2020	600.000.000	6.000.000
109	11	1323	LongHung	100	11	13/01/2021	600.000.000	6.000.000
110	11	1338	LongHung	100	11	16/12/2021	800.000.000	8.000.000
111	11	1345	LongHung	100	11	27/12/2021	850.000.000	8.500.000
112	11	1480	LongHung	102,5	11	29/03/2021	680.000.000	6.634.146
113	11	2249	LongHung	100	11	24/03/2021	600.000.000	6.000.000
114	11	2250	LongHung	100	11	07/04/2021	600.000.000	6.000.000
115	11	2258	LongHung	100	11	29/12/2021	600.000.000	6.000.000
116	11	2259	LongHung	100	11	20/05/2020	600.000.000	6.000.000
117	11	2284	LongHung	100	11	09/03/2021	600.000.000	6.000.000
118	11	2289	LongHung	100	11	17/12/2020	600.000.000	6.000.000
119	11	2290	LongHung	122,4	11	09/12/2021	730.000.000	5.964.052
120	11	2293	LongHung	100	11	09/12/2020	600.000.000	6.000.000
121	11	2296	LongHung	100	11	22/09/2020	600.000.000	6.000.000
122	11	2297	LongHung	100	11	13/03/2021	600.000.000	6.000.000
123	11	2298	LongHung	100	11	14/10/2020	600.000.000	6.000.000
124	11	2300	LongHung	100	11	21/11/2020	600.000.000	6.000.000
125	11	2303	LongHung	100	11	21/12/2021	600.000.000	6.000.000

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
126	11	2304	LongHưng	100	11	16/03/2021	600.000.000	6.000.000
127	11	2307	LongHưng	100	11	11/11/2020	600.000.000	6.000.000
128	11	2311	LongHưng	100	11	09/09/2020	600.000.000	6.000.000
129	11	2312	LongHưng	100	11	17/05/2021	600.000.000	6.000.000
130	11	2313	LongHưng	100	11	03/11/2020	600.000.000	6.000.000
131	11	2326	LongHưng	100	11	03/11/2021	600.000.000	6.000.000
132	11	2329	LongHưng	100	11	18/05/2021	600.000.000	6.000.000
133	11	2330	LongHưng	100	11	29/03/2021	600.000.000	6.000.000
134	11	2331	LongHưng	100	11	22/04/2021	600.000.000	6.000.000
135	11	2359	LongHưng	100	11	15/05/2020	600.000.000	6.000.000
136	11	2360	LongHưng	100	11	14/07/2020	600.000.000	6.000.000
137	11	2365	LongHưng	137,8	11	05/10/2020	700.000.000	5.079.826
138	11	2373	LongHưng	100	11	02/07/2020	600.000.000	6.000.000
139	11	2376	LongHưng	100	11	30/09/2020	600.000.000	6.000.000
140	11	2382	LongHưng	100	11	11/12/2021	600.000.000	6.000.000
141	11	2384	LongHưng	100	11	11/01/2021	650.000.000	6.500.000
142	11	2386	LongHưng	100	11	29/03/2021	600.000.000	6.000.000
143	11	2388	LongHưng	100	11	25/06/2021	600.000.000	6.000.000
144	11	2389	LongHưng	100	11	04/12/2020	600.000.000	6.000.000
145	11	2966	LongHưng	100	11	24/11/2020	600.000.000	6.000.000
146	11	3055	LongHưng	100	11	04/06/2020	600.000.000	6.000.000
147	11	571	LongHưng	100	11	05/07/2021	600.000.000	6.000.000
148	11	658	LongHưng	100	11	05/07/2021	800.000.000	8.000.000
149	11	685	LongHưng	100	11	03/12/2021	800.000.000	8.000.000
150	11	700	LongHưng	100	11	25/02/2021	1.750.000.000	17.500.000
151	11	706	LongHưng	100	11	15/11/2021	900.000.000	9.000.000
152	11	746	LongHưng	100	11	03/11/2021	600.000.000	6.000.000
153	11	750	LongHưng	100	11	10/11/2021	600.000.000	6.000.000
154	11	756	LongHưng	100	11	14/08/2020	1.000.000.000	10.000.000
155	11	759	LongHưng	100	11	06/12/2021	600.000.000	6.000.000
156	11	761	LongHưng	100	11	19/11/2021	600.000.000	6.000.000
157	11	763	LongHưng	100	11	22/10/2020	600.000.000	6.000.000
158	11	765	LongHưng	100	11	27/05/2021	600.000.000	6.000.000
159	11	767	LongHưng	100	11	29/12/2021	600.000.000	6.000.000
160	11	768	LongHưng	100	11	12/04/2021	600.000.000	6.000.000
161	11	775	LongHưng	100	11	23/01/2021	600.000.000	6.000.000
162	11	777	LongHưng	100	11	22/04/2021	600.000.000	6.000.000
163	11	797	LongHưng	100	11	25/11/2021	600.000.000	6.000.000
164	11	801	LongHưng	100	11	07/12/2021	600.000.000	6.000.000
165	11	804	LongHưng	100	11	28/09/2020	600.000.000	6.000.000
166	11	808	LongHưng	100	11	13/12/2021	600.000.000	6.000.000
167	11	817	LongHưng	100	11	16/04/2021	600.000.000	6.000.000
168	11	838	LongHưng	131,5	11	15/12/2020	780.000.000	5.931.559
169	11	841	LongHưng	129,7	11	10/04/2021	700.000.000	5.397.070

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
170	5	853	LongHung	100	11	18/09/2020	550.000.000	5.500.000
171	5	865	LongHung	100	11	27/11/2020	990.000.000	9.900.000
172	5	866	LongHung	100	11	29/01/2021	1.375.000.000	13.750.000
173	5	867	LongHung	100	11	21/07/2020	600.000.000	6.000.000
174	9	1029	LongHung	114	11	26/11/2021	600.000.000	5.263.158
175	9	1032	LongHung	114	11	15/12/2021	600.000.000	5.263.158
176	9	1035	LongHung	114	11	29/12/2021	600.000.000	5.263.158
177	9	1040	LongHung	114	11	28/09/2020	600.000.000	5.263.158
178	9	1041	LongHung	114	11	26/02/2021	600.000.000	5.263.158
179	9	1042	LongHung	114	11	24/03/2021	600.000.000	5.263.158
180	9	1045	LongHung	114	11	11/09/2020	680.000.000	5.964.912
181	9	878	LongHung	100	11	26/10/2020	600.000.000	6.000.000
182	9	901	LongHung	100	11	18/12/2021	600.000.000	6.000.000
183	9	914	LongHung	100	11	25/05/2021	600.000.000	6.000.000
184	9	918	LongHung	100	11	11/05/2020	600.000.000	6.000.000
185	9	937	LongHung	100	11	27/11/2021	600.000.000	6.000.000
186	9	959	LongHung	100	11	26/04/2021	600.000.000	6.000.000
187	10	1011	LongHung	142,6	12	17/02/2021	850.000.000	5.960.729
188	10	1036	LongHung	132,6	12	22/01/2021	790.000.000	5.957.768
189	10	1076	LongHung	184,1	12	20/05/2020	1.100.000.000	5.975.014
190	10	1112	LongHung	113,5	12	12/05/2021	700.000.000	6.167.401
191	10	1121	LongHung	100,2	12	10/12/2020	600.000.000	5.988.024
192	10	1134	LongHung	100	12	06/11/2020	600.000.000	6.000.000
193	10	1150	LongHung	100	12	10/08/2020	600.000.000	6.000.000
194	10	1165	LongHung	125	12	07/12/2021	750.000.000	6.000.000
195	10	1180	LongHung	183,3	12	04/02/2021	1.000.000.000	5.455.537
196	10	1193	LongHung	100,6	12	19/06/2020	600.000.000	5.964.215
197	10	1198	LongHung	100	12	26/10/2020	600.000.000	6.000.000
198	10	1199	LongHung	100	12	06/08/2020	600.000.000	6.000.000
199	10	1310	LongHung	100	12	21/05/2021	600.000.000	6.000.000
200	10	1317	LongHung	106,2	12	16/04/2021	630.000.000	5.932.203
201	10	1321	LongHung	107	12	13/04/2021	600.000.000	5.607.477
202	10	1326	LongHung	100	12	20/12/2021	600.000.000	6.000.000
203	10	1335	LongHung	106,8	12	25/01/2021	600.000.000	5.617.978
204	10	1341	LongHung	100	12	20/04/2021	600.000.000	6.000.000
205	10	1344	LongHung	100	12	21/12/2021	600.000.000	6.000.000
206	10	1451	LongHung	132	12	21/10/2020	700.000.000	5.303.030
207	10	1453	LongHung	103,5	12	24/12/2020	600.000.000	5.797.101
208	10	1475	LongHung	100	12	04/09/2021	600.000.000	6.000.000
209	10	1500	LongHung	100	12	27/12/2021	600.000.000	6.000.000
210	10	1502	LongHung	100	12	28/06/2021	600.000.000	6.000.000
211	10	1507	LongHung	94,5	12	29/12/2020	560.000.000	5.925.926
212	10	978	LongHung	113,6	12	26/03/2021	680.000.000	5.985.915
213	11	1075	LongHung	103,8	12	15/10/2021	600.000.000	5.780.347

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
214	11	1090	LongHưng	173,4	12	27/11/2020	946.764.000	5.460.000
215	11	1230	LongHưng	134,5	12	22/02/2021	800.000.000	5.947.955
216	11	1282	LongHưng	173	12	25/03/2021	1.000.000.000	5.780.347
217	11	1287	LongHưng	100	12	20/05/2020	600.000.000	6.000.000
218	11	1457	LongHưng	108,7	12	15/12/2021	600.000.000	5.519.779
219	11	1462	LongHưng	108,7	12	27/01/2021	600.000.000	5.519.779
220	11	2213	LongHưng	100	12	22/01/2021	600.000.000	6.000.000
221	11	2216	LongHưng	181	12	09/11/2021	1.086.000.000	6.000.000
222	11	2844	LongHưng	336,8	12	12/03/2021	2.020.000.000	5.997.625
223	11	2853	LongHưng	236,8	12	19/11/2020	1.420.000.000	5.996.622
224	11	2854	LongHưng	253,1	12	19/11/2020	1.518.000.000	5.997.629
225	11	2866	LongHưng	285,3	12	08/12/2020	3.675.576.960	12.883.200
226	11	2875	LongHưng	546,6	12	15/09/2020	5.204.589.715	9.521.752
227	11	2876	LongHưng	383,8	12	15/09/2020	3.654.445.645	9.521.745
228	11	3080	LongHưng	100	12	19/03/2021	600.000.000	6.000.000
229	11	3416	LongHưng	120	12	28/05/2020	720.000.000	6.000.000
230	11	3418	LongHưng	120	12	05/10/2020	700.000.000	5.833.333
231	11	3422	LongHưng	120	12	25/01/2021	720.000.000	6.000.000
232	11	3433	LongHưng	120	12	16/10/2020	720.000.000	6.000.000
233	11	3450	LongHưng	120	12	30/10/2020	720.000.000	6.000.000
234	11	3457	LongHưng	100	12	11/03/2021	600.000.000	6.000.000
235	11	3466	LongHưng	100	12	16/06/2020	600.000.000	6.000.000
236	11	3486	LongHưng	100	12	22/10/2021	600.000.000	6.000.000
237	11	3497	LongHưng	99,8	12	12/11/2021	600.000.000	6.012.024
238	11	501	LongHưng	112,5	12	15/08/2020	700.000.000	6.222.222
239	11	787	LongHưng	188,5	12	01/06/2021	4.281.000.000	22.710.875
240	11	850	LongHưng	182,3	12	08/11/2021	1.000.000.000	5.485.464
241	15	406	LongHưng	100	12	28/09/2020	600.000.000	6.000.000
242	15	407	LongHưng	100	12	23/12/2021	600.000.000	6.000.000
243	15	408	LongHưng	112	12	09/03/2021	670.000.000	5.982.143
244	9	1050	LongHưng	114	12	21/12/2021	684.000.000	6.000.000
245	9	1053	LongHưng	114	12	28/12/2020	684.000.000	6.000.000
246	9	872	LongHưng	134,4	12	27/10/2020	800.000.000	5.952.381
247	9	980	LongHưng	100	12	18/03/2021	600.000.000	6.000.000
248	5	790	LongHưng	100	13	17/11/2020	600.000.000	6.000.000
249	9	444	LongHưng	100	13	16/04/2021	600.000.000	6.000.000
250	11	1182	LongHưng	101,7	20,5	28/09/2020	600.000.000	5.899.705
251	11	1596	LongHưng	101,8	20,5	03/06/2020	600.000.000	5.893.910
252	11	1597	LongHưng	101,8	20,5	10/12/2021	600.000.000	5.893.910
253	11	1598	LongHưng	101,8	20,5	11/06/2020	600.000.000	5.893.910
254	11	1599	LongHưng	101,7	20,5	30/09/2020	1.200.000.000	11.799.410
255	11	1600	LongHưng	101,7	20,5	17/05/2021	600.000.000	5.899.705
256	11	1603	LongHưng	101,7	20,5	17/11/2020	600.000.000	5.899.705
257	11	1605	LongHưng	101,8	20,5	01/09/2020	600.000.000	5.893.910

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
258	11	1607	LongHung	101,7	20,5	26/05/2021	600.000.000	5.899.705
259	11	1610	LongHung	101,7	20,5	19/10/2021	600.000.000	5.899.705
260	11	1616	LongHung	101,8	20,5	16/01/2021	600.000.000	5.893.910
261	11	1620	LongHung	101,8	20,5	29/04/2021	600.000.000	5.893.910
262	11	1621	LongHung	101,7	20,5	15/05/2020	1.840.000.000	18.092.429
263	11	1624	LongHung	101,7	20,5	20/12/2021	600.000.000	5.899.705
264	11	1627	LongHung	101,8	20,5	07/04/2021	600.000.000	5.893.910
265	11	1630	LongHung	101,7	20,5	26/08/2020	610.200.000	6.000.000
266	11	1632	LongHung	102,7	20,5	06/07/2020	600.000.000	5.842.259
267	11	1647	LongHung	101,7	20,5	02/02/2021	610.000.000	5.998.033
268	11	1648	LongHung	101,7	20,5	20/11/2020	600.000.000	5.899.705
269	11	1653	LongHung	101,6	20,5	29/04/2021	600.000.000	5.905.512
270	11	1659	LongHung	101,6	20,5	12/03/2021	600.000.000	5.905.512
271	11	1660	LongHung	101,6	20,5	16/06/2020	1.000.000.000	9.842.520
272	11	1664	LongHung	101,6	20,5	27/11/2021	600.000.000	5.905.512
273	11	1670	LongHung	101,6	20,5	10/09/2020	600.000.000	5.905.512
274	11	1701	LongHung	127,9	20,5	15/07/2020	800.000.000	6.254.887
275	11	1711	LongHung	101,6	20,5	22/10/2021	900.000.000	8.858.268
276	11	1712	LongHung	101,6	20,5	23/07/2020	600.000.000	5.905.512
277	11	2160	LongHung	177,1	20,5	04/03/2020	1.593.900.000	9.000.000
278	11	2162	LongHung	104	20,5	02/06/2021	600.000.000	5.769.231
279	11	2163	LongHung	104	20,5	19/01/2021	600.000.000	5.769.231
280	11	2167	LongHung	104	20,5	12/12/2020	620.000.000	5.961.538
281	11	2170	LongHung	104	20,5	14/10/2020	600.000.000	5.769.231
282	11	2173	LongHung	104	20,5	24/06/2021	620.000.000	5.961.538
283	11	2176	LongHung	104	20,5	27/12/2021	1.560.000.000	15.000.000
284	11	2182	LongHung	104	20,5	16/07/2020	1.092.000.000	10.500.000
285	11	2184	LongHung	104	20,5	21/07/2020	600.000.000	5.769.231
286	11	2187	LongHung	104	20,5	30/07/2020	600.000.000	5.769.231
287	11	2188	LongHung	104	20,5	20/04/2021	1.258.400.000	12.100.000
288	11	2192	LongHung	104	20,5	23/10/2020	828.350.000	7.964.904
289	11	2193	LongHung	104	20,5	23/10/2020	736.250.000	7.079.327
290	11	3092	LongHung	149,6	20,5	08/01/2021	900.000.000	6.016.043
291	11	3094	LongHung	149,6	20,5	26/03/2021	900.000.000	6.016.043
292	11	3109	LongHung	149,6	20,5	21/05/2020	900.000.000	6.016.043
293	11	3112	LongHung	149,6	20,5	02/11/2021	900.000.000	6.016.043
294	11	3115	LongHung	149,6	20,5	28/12/2021	900.000.000	6.016.043
295	11	3123	LongHung	150,5	20,5	12/05/2021	900.000.000	5.980.066
296	11	3131	LongHung	149,6	20,5	05/04/2021	900.000.000	6.016.043
297	11	3132	LongHung	149,6	20,5	27/06/2020	900.000.000	6.016.043
298	11	3134	LongHung	149,6	20,5	03/02/2021	900.000.000	6.016.043
299	11	3137	LongHung	149,6	20,5	04/12/2020	800.000.000	5.347.594
300	11	3154	LongHung	144	20,5	02/07/2020	865.000.000	6.006.944
301	11	3156	LongHung	144	20,5	13/03/2021	1.944.000.000	13.500.000

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
302	11	3160	LongHung	144	20,5	10/06/2020	865.000.000	6.006.944
303	11	3161	LongHung	144	20,5	06/12/2021	800.000.000	5.555.556
304	11	3166	LongHung	144	20,5	26/11/2020	1.742.400.000	12.100.000
305	11	3167	LongHung	144	20,5	30/11/2020	1.742.400.000	12.100.000
306	11	3174	LongHung	219,9	20,5	31/12/2021	6.966.432.000	31.680.000
307	11	3175	LongHung	150,1	20,5	14/10/2020	800.000.000	5.329.780
308	11	3177	LongHung	150,8	20,5	18/01/2021	900.000.000	5.968.170
309	11	3181	LongHung	154,9	20,5	29/12/2021	4.089.360.000	26.400.000
310	11	3182	LongHung	154,9	20,5	29/12/2021	4.128.960.000	26.655.649
311	11	3183	LongHung	158,2	20,5	28/12/2021	2.610.300.000	16.500.000
312	11	3186	LongHung	164,8	20,5	14/12/2021	4.350.720.000	26.400.000
313	11	3187	LongHung	256,3	20,5	20/12/2021	7.104.636.000	27.720.000
314	11	3288	LongHung	144	20,5	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000
315	11	3289	LongHung	144	20,5	25/11/2021	2.376.000.000	16.500.000
316	11	3290	LongHung	144	20,5	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000
317	11	3298	LongHung	144	20,5	11/05/2020	2.439.360.000	16.940.000
318	11	3299	LongHung	244	20,5	11/05/2020	4.546.696.000	18.634.000
319	11	3302	LongHung	144	20,5	26/08/2020	865.000.000	6.006.944
320	11	3310	LongHung	144	20,5	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000
321	11	3311	LongHung	144	20,5	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000
322	11	3313	LongHung	244	20,5	11/05/2020	3.247.640.000	13.310.000
323	11	3319	LongHung	150	20,5	25/12/2021	4.702.500.000	31.350.000
324	11	3320	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000
325	11	3321	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000
326	11	3322	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000
327	11	3324	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
328	11	3325	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
329	11	3326	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
330	11	3327	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
331	11	3328	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
332	11	3329	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000
333	11	3332	LongHung	226,7	20,5	03/05/2021	1.400.000.000	6.175.562
334	11	3353	LongHung	110,2	20,5	05/05/2020	660.000.000	5.989.111
335	11	3377	LongHung	142	20,5	24/03/2021	800.000.000	5.633.803
336	11	3391	LongHung	120	20,5	20/04/2021	720.000.000	6.000.000
337	11	588	LongHung	152	20,5	10/07/2020	815.500.000	5.365.132
338	11	601	LongHung	100	20,5	08/09/2020	1.000.000.000	10.000.000
339	11	611	LongHung	104	20,5	18/10/2021	800.000.000	7.692.308
340	11	614	LongHung	100	20,5	15/03/2021	800.000.000	8.000.000
341	11	1062	LongHung	165,6	33	29/01/2021	1.051.861.308	6.351.819
342	11	1063	LongHung	165,6	33	29/01/2021	1.051.861.308	6.351.819
343	11	1118	LongHung	165,6	33	29/01/2021	1.051.861.308	6.351.819
344	11	1119	LongHung	165,6	33	29/01/2021	1.051.861.308	6.351.819
345	11	1120	LongHung	165,6	33	05/07/2021	1.045.412.873	6.312.880

STT	Số tờ	Số thửa	Xã (phường)	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
346	11	1121	LongHung	165,6	33	05/07/2021	1.045.412.873	6.312.880
347	11	1122	LongHung	165,5	33	05/07/2021	1.044.781.585	6.312.880
348	11	1123	LongHung	165,5	33	05/07/2021	1.044.781.585	6.312.880
349	11	3151	LongHung	235	33	20/12/2021	1.500.000.000	6.382.979
350	11	3152	LongHung	244,5	33	13/12/2021	1.500.000.000	6.134.969
351	11	3603	LongHung	129	33	07/05/2021	1.741.500.000	13.500.000
352	11	3639	LongHung	164,7	33	25/03/2021	1.046.965.275	6.356.802
353	11	3640	LongHung	164,7	33	25/05/2021	1.046.965.275	6.356.802
354	11	3641	LongHung	164,7	33	05/07/2021	1.046.965.275	6.356.802
355	11	3642	LongHung	164,7	33	25/03/2021	1.046.965.275	6.356.802
356	11	3643	LongHung	164,7	33	25/05/2021	1.046.965.275	6.356.802
357	5	567	LongHung	160	33	29/01/2021	1.012.518.600	6.328.241
358	5	568	LongHung	160	33	29/01/2021	1.012.518.600	6.328.241
359	5	569	LongHung	160	33	05/07/2021	1.012.518.600	6.328.241
360	5	570	LongHung	160	33	05/07/2021	1.012.518.600	6.328.241
361	5	582	LongHung	160	33	29/01/2021	1.253.793.143	7.836.207
362	5	583	LongHung	160	33	29/01/2021	1.253.793.143	7.836.207
363	5	584	LongHung	160	33	29/01/2021	1.253.793.143	7.836.207
364	5	591	LongHung	160	33	05/07/2021	1.010.060.747	6.312.880
365	5	592	LongHung	160	33	05/07/2021	1.010.060.747	6.312.880
366	5	593	LongHung	160	33	05/07/2021	1.010.060.747	6.312.880
367	5	594	LongHung	160	33	05/07/2021	1.010.060.747	6.312.880
368	11	1434	LongHung	163,6	45	18/07/2020	1.000.000.000	6.112.469
369	11	1435	LongHung	163,6	45	14/03/2020	981.600.000	6.000.000
370	11	1436	LongHung	163,6	45	11/09/2020	970.000.000	5.929.095
371	11	1498	LongHung	161,3	45	25/03/2021	2.530.725.132	15.689.554
372	11	1507	LongHung	163,3	45	25/05/2021	1.191.360.000	7.295.530
373	11	1508	LongHung	163,3	45	25/05/2021	1.190.630.000	7.291.059
374	11	1509	LongHung	212,9	45	05/07/2021	1.555.630.000	7.306.858
375	11	3036	LongHung	161,2	45	25/03/2021	1.531.400.000	9.500.000
376	11	3037	LongHung	160,9	45	29/01/2021	2.139.970.000	13.300.000
377	11	3041	LongHung	160	45	20/12/2020	2.128.000.000	13.300.000
378	11	3042	LongHung	160	45	29/01/2021	2.128.000.000	13.300.000
379	11	3044	LongHung	160,1	45	05/07/2021	1.520.950.000	9.500.000
380	9	1001	LongHung	176,3	45	29/01/2021	1.569.804.268	8.904.165
381	9	1011	LongHung	160	45	20/12/2020	3.080.000.000	19.250.000
382	9	1015	LongHung	160	45	29/01/2021	2.128.000.000	13.300.000
383	9	1016	LongHung	160	45	20/12/2020	2.128.000.000	13.300.000
384	9	1023	LongHung	160	45	29/01/2021	2.128.000.000	13.300.000
385	9	1024	LongHung	160	45	20/12/2020	2.128.000.000	13.300.000
386	9	1026	LongHung	160	45	20/12/2020	2.128.000.000	13.300.000
387	9	1027	LongHung	257,1	45	25/05/2021	3.419.430.000	13.300.000

- Đối với thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư, thu được các trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court tại phường Trần Biên, kết quả thu được 59 trường hợp chuyển nhượng, như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Ngày chuyển nhượng
Chung cư Pegasus				
1	A.7.10	121,04	500.000.000	14/01/2020
2	A.7.12	84,52	500.000.000	28/10/2021
3	A.8.03	52,74	600.000.000	13/10/2021
4	A.8.07	61,55	800.000.000	27/02/2020
5	A.8.08	61,55	200.000.000	23/03/2021
6	A.8.11	94,01	1.650.000.000	28/07/2020
7	A.8.12	94,1	1.000.000.000	04/01/2022
8	A.9.07	61,55	500.000.000	16/04/2020
9	A.9.18	82,35	1.000.000.000	01/06/2021
10	A.10.04	65,31	150.000.000	30/12/2020
11	A.10.04	65,31	750.000.000	23/12/2021
12	A.10.09	68,49	1.000.000.000	20/12/2022
13	A.10.11	94,01	500.000.000	27/04/2020
14	A.10.19	80,02	500.000.000	15/10/2021
15	A.11.04	65,31	500.000.000	12/03/2021
16	A.11.05	59,28	800.000.000	21/04/2020
17	A.11.05	59,28	300.000.000	02/02/2021
18	A.11.06	53,18	700.000.000	20/04/2021
19	A.11.07	68,49	400.000.000	16/05/2020
20	A.12.04	65,31	200.000.000	10/10/2020
21	A.12.06	53,18	600.000.000	03/07/2021
22	A.12.08	61,55	600.000.000	13/04/2021
23	A.12.16	62,03	600.000.000	19/11/2020
24	A.12A.06	53,37	300.000.000	27/04/2021
25	A.12A.07	61,91	800.000.000	30/12/2020
26	A.14.03	52,8	200.000.000	27/11/2020
27	A.14.05	59,44	500.000.000	28/01/2021
28	A.14.16	63,25	1.200.000.000	13/05/2020
29	A.14.16	63,25	500.000.000	21/05/2021
30	A.15.01	68,68	500.000.000	04/06/2020
31	A.15.03	52,8	400.000.000	06/11/2020
32	A.15.08	61,91	300.000.000	19/03/2020
33	A.15.12	94,31	1.000.000.000	13/07/2020
34	A.15.12A	95,77	600.000.000	20/03/2020
35	A.16.01	68,68	800.000.000	15/06/2021
36	A.16.02	59,44	905.000.000	19/01/2021

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Ngày chuyển nhượng
37	A.16.06	53,37	800.000.000	30/09/2020
38	A.16.10	68,88	1.000.000.000	30/11/2020
39	A.16.12	94,31	1.100.000.000	11/05/2021
40	A.16.14	95,77	1.000.000.000	05/06/2020
41	A.17.06	53,8	500.000.000	05/02/2020
Chung cư Amber Court				
42	03-01	118	1.200.000.000	26/07/2021
43	04-03	94	500.000.000	29/05/2020
44	05-03	94	1.000.000.000	26/07/2021
45	05-08	107	700.000.000	29/03/2021
46	06-03	94	1.200.000.000	22/01/2021
47	07-01	107	2.250.000.000	12/06/2020
48	09-01	107	900.000.000	25/03/2021
49	09-05	94	200.000.000	24/09/2020
50	09-08	107	900.000.000	02/03/2020
51	11-03	94	1.000.000.000	27/10/2021
52	11-08	107	1.000.000.000	10/12/2020
53	12-02	107	2.970.000.000	05/01/2021
54	12-04	94	1.130.000.000	30/07/2020
55	12-05	94	1.500.000.000	24/02/2020
56	12Bis-01	107	850.000.000	05/11/2021
57	12Bis-04	94	1.000.000.000	15/06/2021
58	15-01	107	1.000.000.000	11/01/2022
59	16-08	107	300.000.000	05/07/2021

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 bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 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.

Nhận xét: Khu đất tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ có mục đích là trung tâm thương mại dịch vụ, đất ở, đất giáo dục, y tế. Tại thời điểm định giá không có trường hợp khu dân cư nào chuyển nhượng có quy mô, diện tích,

điều kiện tương đồng với khu định giá. Vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

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

Nhận xét: 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 có mục đích định giá là Nhà nước để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thửa 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 và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực định giá; Đối chiếu với điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024. Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng phương pháp thặng dư 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

Bước 1: Ước tính giá đất ở biệt thự bằng phương pháp thặng dư.

1.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

T T	Chức năng	Quy hoạch được duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)	Diện tích điều chỉnh (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất									
1	Đất ở	192.335,0			50,06%	192.335,0			50,06%
	Biệt thự song lập	-				48.569,0	40%	02-03	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	50%	02-03		83.758,0	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	9-12		60.008,0	50%	Tối đa 9	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0			8,58%	28.923,0			7,53%
	Giáo dục	15.069,0	40%	02-03		15.415,0	40%	02-03	
	Văn hóa	-				746,0			
	TMDV	17.907,0	40%	9		12.762,0	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất									
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0			13,93%	49.920,0			12,99%
	Cây xanh khu ở	7.821,0				6.516,0			
	Cây xanh bờ sông	45.685,0				38.685,0			
	Sông, mặt nước	-				4.719,0			
4	Đất giao thông	105.406,0			27,43%	113.045,0			29,42%
Tổng cộng		384.223,0			100%	384.223,0			100%

1.2 Các giả định trong phương pháp thặng dư đất ở

1.2.1 Tỷ lệ tăng giá bán

Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng của tỉnh Đồng Nai là:

Năm	2019	2020	2021	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	105,32	101,21	103,73	103,42

⇒ Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 103,42% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 3,42% năm.

1.2.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 141/QĐ-SXD ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 16/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 04, 05, 06 và Quý II năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-SXD ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12 và Quý IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12 và năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-SXD ngày 09/02/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV và năm 2021 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 công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Bình Quân
	Năm gốc	2015=100	2015=100	2015=100	2020=100	
1	Công trình nhà ở	105,84	105,92	107,83	106,41	
	<i>Quy về năm gốc 2020</i>	98,15	98,23	100	106,41	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,08%	101,80%	106,41%	102,76%
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,43	106,48	109,24	105,66	
	<i>Quy về năm gốc 2020</i>	96,51	97,47	100	105,66	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,99%	102,60%	105,66%	103,08%
3	Công trình đường	106,05	106,58	109,7	104,39	
	<i>Quy về năm gốc 2020</i>	96,67	97,16	100	104,39	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,51%	102,92%	104,39%	102,61%
4	Công trình thoát nước	101,78	101,54	103,12	106,45	
	<i>Quy về năm gốc 2020</i>	98,7	98,47	100	106,45	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		99,77%	101,55%	106,45%	102,59%
5	Công trình cấp nước	101,32	99,35	101,27	104,78	
	<i>Quy về năm gốc 2020</i>	100,05	98,1	100	104,78	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		98,05%	101,94%	104,78%	101,59%

⇒ Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình đất ở là: **102,76%**.

+ Đối với công trình hạ tầng là: $(102,61\% + 102,59\% + 101,82\%) / 3 = 102,26\%$.

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 I tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

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

1.2.4. Tỷ suất chiết khấu.

10,15% tính theo lãi suất cho vay trung và dài 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 (đến Quý III/2021) có số liệu trước thời điểm định giá (thời điểm định giá thuộc Quý IV/2021) trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý IV/2020	Quý I/2021	Quý II/2021	Quý III/2021	Bình quân (%)
1	VTB CN Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB CN KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB CN Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
4	VCB CN Đồng Nai	9,80	8,70	8,70	8,70	8,98
5	VCB CN Nhơn Trạch	8,80	8,70	8,70	8,70	8,73
6	VCB CN Đồng Đồng Nai	10,03	10,00	9,50	9,50	9,76
7	AGRI CN Đồng Nai	12,50	12,50	10,50	10,50	11,50
8	AGRI Bắc Đồng Nai	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
9	AGRI Nam Đồng Nai	9,20	9,20	9,20	8,40	9,00
10	BIDV CN Đồng Nai	10,15	9,50	9,50	9,50	9,66
11	BIDV CN Nam Đồng Nai	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
12	BIDV CN Biên Hòa	9,50	9,80	9,80	9,80	9,73
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						10,15

1.3. Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà biệt thự

1.3.1 Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

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

Đơn vị tư vấn nhận được văn bản số 906/VPĐK-TTTL ngày 02/02/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, theo đó ghi nhận được 387 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm từ 31/12/2019 đến ngày 31/12/2021.

Căn cứ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Khu đô thị Aqua City đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, hệ thống giao thông nội bộ trong khu đô thị được tổ chức với nhiều tuyến đường có lộ giới khác nhau, dao động từ 14m đến 24m, bao gồm các tuyến đường có lộ giới 14m, 15m, 17m, 19m, 23m và 24m. Sự khác biệt về lộ giới phản ánh sự phân cấp chức năng giao thông, mức độ kết nối và khả năng khai thác sử dụng của từng tuyến đường, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị quyền sử dụng đất.

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất, trong đó việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau: (1) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá; (2) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; (3) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Theo quy định tại điểm b1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “b1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.”

Do đó, việc lựa chọn tuyến đường làm mặt bằng chung phải đáp ứng đồng thời yêu cầu về tương đồng kỹ thuật, chức năng sử dụng và mức độ phổ biến trong giao dịch thực tế.

Qua khảo sát và thu thập thông tin thực tế, đơn vị tư vấn nhận thấy các tuyến đường có lộ giới 20,5m là nhóm đường nội bộ chính, đóng vai trò kết nối quan trọng trong khu đô thị, có khả năng tiếp cận thuận lợi, mặt cắt giao thông rộng, vỉa hè hoàn chỉnh, đáp ứng tốt nhu cầu ở và kinh doanh dịch vụ ở mức độ phù hợp với chức năng đất ở đô thị. Đây là nhóm đường có tính chất trung gian khi so sánh giữa các đường có độ rộng lớn (23m–24m) và các tuyến đường nhánh nhỏ và vừa (14m–15m–17m–19m), do đó phản ánh tương đối đầy đủ giá trị sử dụng phổ biến của đất ở trong khu đô thị. Bên cạnh đó, số lượng hợp đồng chuyển nhượng thu thập được tại các tuyến đường lộ giới 20,5m chiếm tỷ trọng lớn, diễn ra liên tục trong nhiều thời điểm khác nhau (từ năm 2020 đến cuối năm 2021), với quy mô diện tích đa dạng và mức giá thể hiện xu hướng thị trường tương đối ổn định (chủ yếu là giá bán từ công ty ra thị trường). Điều này giúp dữ liệu so sánh có độ tin cậy cao và hạn chế sai lệch do yếu tố cá biệt.

Mặt khác, các tuyến đường có lộ giới 10m, 11m và 12m chủ yếu là đường nhánh nội bộ, phục vụ tiếp cận từng cụm nhà ở, có quy mô mặt cắt nhỏ, khả năng

kết nối và lưu thông hạn chế hơn so với các tuyến đường chính. Dữ liệu giao dịch cho thấy đơn giá chuyển nhượng tại các tuyến đường 11m và 12m có mức dao động lớn và nhìn chung thấp hơn đáng kể so với nhóm đường 20,5m. Nếu sử dụng các tuyến đường này làm mặt bằng chung để xác định giá, sẽ không phản ánh đúng giá trị thực tế của đất ở các vị trí có điều kiện hạ tầng và khả năng khai thác cao hơn, đồng thời làm giảm tính khách quan của kết quả định giá. Ngoài ra, xét theo quy định về độ chênh lệch độ rộng đường tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND, việc so sánh trực tiếp giữa các tuyến đường 10m-11m-12m với các tuyến đường có lộ giới từ 19m trở lên là không phù hợp, do mức chênh lệch vượt xa ngưỡng cho phép (mức độ chênh lệch tối đa 20%), dẫn đến sai lệch đáng kể trong kết quả xác định giá đất.

Các tuyến đường 33m và 45m là các trục giao thông chính của khu vực, có quy mô mặt cắt lớn, lộ giới rộng, đảm bảo khả năng lưu thông thuận lợi, kết nối trực tiếp với các tuyến đường đối ngoại và hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội quan trọng. Các tuyến đường này không chỉ đóng vai trò kết nối giao thông mà còn có lợi thế về khả năng khai thác thương mại, dịch vụ, giá trị nhận diện không gian và mức độ thu hút dân cư cao hơn so với các tuyến đường nội bộ. Tuy nhiên, qua khảo sát thị trường và dữ liệu giao dịch cho thấy đơn giá chuyển nhượng tại các tuyến đường này giao động từ 2.251.482 đồng/m² đến 19.250.000 đồng/m², nhìn chung thấp hơn so với giá thực tế giao dịch trong thị trường. Bên cạnh đó, xét theo quy định về độ chênh lệch độ rộng đường tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND, việc so sánh trực tiếp giữa các tuyến đường 33m-45m với các tuyến đường trong khu đất cần định giá (có lộ giới từ 14-24m) là không phù hợp, do mức chênh lệch vượt xa ngưỡng cho phép (mức độ chênh lệch tối đa 20%), làm sai lệch mặt bằng so sánh, từ đó ảnh hưởng đến tính hợp lý của kết quả xác định giá đất.

Từ các phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất chuyển nhượng tại tuyến đường có lộ giới 20,5m để làm mặt bằng chung trong xác định giá đất cho khu đất định giá tại Khu đô thị Aqua City. Theo danh sách thông tin chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 906/VPĐK-TTTLT ngày 02/02/2026, trong tập dữ liệu thu thập được có 91 trường hợp chuyển nhượng các thửa đất tiếp giáp tuyến đường có lộ giới 20,5 m, với mức giá giao dịch dao động từ 2.011.263 đồng/m² đến 31.680.000 đồng/m². Qua rà soát và đối chiếu với thông tin giao dịch thực tế của loại hình đất ở đã được đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh trong khu dân cư Long Hưng, đơn vị tư vấn nhận thấy theo dữ liệu chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, các trường hợp chuyển nhượng các thửa đất tiếp giáp tuyến đường có lộ giới 20,5 m từ chủ đầu tư dự án ghi nhận mức giá thấp nhất khoảng 12.100.000 đồng/m². Do đó, các trường hợp có mức giá dưới 12.100.000 đồng/m² trong tập dữ liệu thu thập được thấp hơn mức giá chuyển nhượng thấp nhất của các giao dịch có cùng điều kiện hạ tầng và vị trí, nên được xem là không phù hợp để phản ánh mặt bằng giá của loại đất ở đã đầu

tư hạ tầng hoàn chỉnh tại khu vực. Trường hợp đưa các thông tin này vào tính toán bình quân số học sẽ làm mất bằng giá chung của tập dữ liệu so sánh không phản ánh đúng mức giá giao dịch của thị trường đối với loại đất có điều kiện tương tự. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất không xem xét lựa chọn các trường hợp có mức giá dưới 12.100.000 đồng/m² trong tập dữ liệu so sánh. Đối với các trường hợp còn lại, đơn vị tư vấn lựa chọn để xác định giá mặt bằng chung theo bảng tổng hợp sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
1	11	1182	LongHung	101,7	20,5	28/09/2020	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
2	11	1596	LongHung	101,8	20,5	03/06/2020	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
3	11	1597	LongHung	101,8	20,5	10/12/2021	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
4	11	1598	LongHung	101,8	20,5	11/06/2020	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
5	11	1599	LongHung	101,7	20,5	30/09/2020	1.200.000.000	11.799.410	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
6	11	1600	LongHung	101,7	20,5	17/05/2021	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
7	11	1603	LongHung	101,7	20,5	17/11/2020	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
8	11	1605	LongHung	101,8	20,5	01/09/2020	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
9	11	1607	LongHung	101,7	20,5	26/05/2021	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
10	11	1610	LongHung	101,7	20,5	19/10/2021	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
11	11	1616	LongHung	101,8	20,5	16/01/2021	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
12	11	1620	LongHung	101,8	20,5	29/04/2021	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
13	11	1621	LongHung	101,7	20,5	15/05/2020	1.840.000.000	18.092.429	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
14	11	1624	LongHung	101,7	20,5	20/12/2021	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
15	11	1627	LongHung	101,8	20,5	07/04/2021	600.000.000	5.893.910	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
16	11	1630	LongHung	101,7	20,5	26/08/2020	610.200.000	6.000.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
17	11	1632	LongHung	102,7	20,5	06/07/2020	600.000.000	5.842.259	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
18	11	1647	LongHung	101,7	20,5	02/02/2021	610.000.000	5.998.033	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
19	11	1648	LongHung	101,7	20,5	20/11/2020	600.000.000	5.899.705	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
20	11	1653	LongHung	101,6	20,5	29/04/2021	600.000.000	5.905.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
21	11	1659	LongHung	101,6	20,5	12/03/2021	600.000.000	5.905.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
22	11	1660	LongHung	101,6	20,5	16/06/2020	1.000.000.000	9.842.520	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
23	11	1664	LongHung	101,6	20,5	27/11/2021	600.000.000	5.905.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
24	11	1670	LongHung	101,6	20,5	10/09/2020	600.000.000	5.905.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
25	11	1701	LongHung	127,9	20,5	15/07/2020	800.000.000	6.254.887	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
26	11	1711	LongHung	101,6	20,5	22/10/2021	900.000.000	8.858.268	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
27	11	1712	LongHung	101,6	20,5	23/07/2020	600.000.000	5.905.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
28	11	2160	LongHung	177,1	20,5	04/03/2020	1.593.900.000	9.000.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
29	11	2162	LongHung	104	20,5	02/06/2021	600.000.000	5.769.231	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
30	11	2163	LongHung	104	20,5	19/01/2021	600.000.000	5.769.231	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
31	11	2167	LongHung	104	20,5	12/12/2020	620.000.000	5.961.538	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
32	11	2170	LongHung	104	20,5	14/10/2020	600.000.000	5.769.231	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
33	11	2173	LongHung	104	20,5	24/06/2021	620.000.000	5.961.538	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
34	11	2176	LongHung	104	20,5	27/12/2021	1.560.000.000	15.000.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
35	11	2182	LongHung	104	20,5	16/07/2020	1.092.000.000	10.500.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

100
 TÀI
 AT
 N VÀ
 NG
 31
 100

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
36	11	2184	LongHung	104	20,5	21/07/2020	600.000.000	5.769.231	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
37	11	2187	LongHung	104	20,5	30/07/2020	600.000.000	5.769.231	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
38	11	2188	LongHung	104	20,5	20/04/2021	1.258.400.000	12.100.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
39	11	2192	LongHung	104	20,5	23/10/2020	828.350.000	7.964.904	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
40	11	2193	LongHung	104	20,5	23/10/2020	736.250.000	7.079.327	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
41	11	3092	LongHung	149,6	20,5	08/01/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
42	11	3094	LongHung	149,6	20,5	26/03/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
43	11	3109	LongHung	149,6	20,5	21/05/2020	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
44	11	3112	LongHung	149,6	20,5	02/11/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
45	11	3115	LongHung	149,6	20,5	28/12/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
46	11	3123	LongHung	150,5	20,5	12/05/2021	900.000.000	5.980.066	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
47	11	3131	LongHung	149,6	20,5	05/04/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
48	11	3132	LongHung	149,6	20,5	27/06/2020	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
49	11	3134	LongHung	149,6	20,5	03/02/2021	900.000.000	6.016.043	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
50	11	3137	LongHung	149,6	20,5	04/12/2020	800.000.000	5.347.594	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
51	11	3154	LongHung	144	20,5	02/07/2020	865.000.000	6.006.944	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
52	11	3156	LongHung	144	20,5	13/03/2021	1.944.000.000	13.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
53	11	3160	LongHung	144	20,5	10/06/2020	865.000.000	6.006.944	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
54	11	3161	LongHung	144	20,5	06/12/2021	800.000.000	5.555.556	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
55	11	3166	LongHung	144	20,5	26/11/2020	1.742.400.000	12.100.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
56	11	3167	LongHung	144	20,5	30/11/2020	1.742.400.000	12.100.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
57	11	3174	LongHung	219,9	20,5	31/12/2021	6.966.432.000	31.680.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
58	11	3175	LongHung	150,1	20,5	14/10/2020	800.000.000	5.329.780	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
59	11	3177	LongHung	150,8	20,5	18/01/2021	900.000.000	5.968.170	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
60	11	3181	LongHung	154,9	20,5	29/12/2021	4.089.360.000	26.400.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
61	11	3182	LongHung	156,4	20,5	29/12/2021	4.128.960.000	26.400.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
62	11	3183	LongHung	158,2	20,5	28/12/2021	2.610.300.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
63	11	3186	LongHung	164,8	20,5	14/12/2021	4.350.720.000	26.400.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
64	11	3187	LongHung	256,3	20,5	20/12/2021	7.104.636.000	27.720.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
65	11	3288	LongHung	144	20,5	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
66	11	3289	LongHung	144	20,5	25/11/2021	2.376.000.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
67	11	3290	LongHung	144	20,5	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
68	11	3298	LongHung	144	20,5	11/05/2020	2.439.360.000	16.940.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
69	11	3299	LongHung	244	20,5	11/05/2020	4.546.696.000	18.634.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
70	11	3302	LongHung	144	20,5	26/08/2020	865.000.000	6.006.944	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
71	11	3310	LongHung	144	20,5	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
72	11	3311	LongHung	144	20,5	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
73	11	3313	LongHung	244	20,5	11/05/2020	3.247.640.000	13.310.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
74	11	3319	LongHung	150	20,5	25/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
75	11	3320	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
76	11	3321	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
77	11	3322	LongHung	150	20,5	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
78	11	3324	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
79	11	3325	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
80	11	3326	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
81	11	3327	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
82	11	3328	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
83	11	3329	LongHung	150	20,5	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
84	11	3332	LongHung	226,7	20,5	03/05/2021	1.400.000.000	6.175.562	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
85	11	3353	LongHung	110,2	20,5	05/05/2020	660.000.000	5.989.111	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
86	11	3377	LongHung	142	20,5	24/03/2021	800.000.000	5.633.803	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
87	11	3391	LongHung	120	20,5	20/04/2021	720.000.000	6.000.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
88	11	588	LongHung	152	20,5	10/07/2020	815.500.000	5.365.132	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
89	11	601	LongHung	100	20,5	08/09/2020	1.000.000.000	10.000.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
90	11	611	LongHung	104	20,5	18/10/2021	800.000.000	7.692.308	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
91	11	614	LongHung	100	20,5	15/03/2021	800.000.000	8.000.000	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

Đối với 30 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn, đơn vị tư vấn ước tính giá mặt bằng chung dựa trên cơ sở bình quân số học đơn giá

chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích đất ở trong các khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ có độ rộng đường từ 20,5m là: **22.432.548 đồng/m²**.

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Theo đó, bảng tổng hợp thông tin chuyển nhượng theo thứ tự gần với giá mặt bằng chung nhất như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Độ rộng đường (m)	Khoảng cách tới tài sản định giá (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)
1	11	2188	LongHung	104	20,5	5806	20/04/2021	1.258.400.000	12.100.000	-10.332.548
2	11	3166	LongHung	144	20,5	5079	26/11/2020	1.742.400.000	12.100.000	-10.332.548
3	11	3167	LongHung	144	20,5	5085	30/11/2020	1.742.400.000	12.100.000	-10.332.548
4	11	3313	LongHung	244	20,5	5152	11/05/2020	3.247.640.000	13.310.000	-9.122.548
5	11	3156	LongHung	144	20,5	5085	13/03/2021	1.944.000.000	13.500.000	-8.932.548
6	11	2176	LongHung	104	20,5	5746	27/12/2021	1.560.000.000	15.000.000	-7.432.548
7	11	3288	LongHung	144	20,5	5159	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000	-5.932.548
8	11	3289	LongHung	144	20,5	5165	25/11/2021	2.376.000.000	16.500.000	-5.932.548
9	11	3290	LongHung	144	20,5	5171	02/07/2021	2.376.000.000	16.500.000	-5.932.548
10	11	3310	LongHung	144	20,5	5170	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000	-5.932.548
11	11	3311	LongHung	144	20,5	5164	07/04/2021	2.376.000.000	16.500.000	-5.932.548
12	11	3183	LongHung	158,2	20,5	5296	28/12/2021	2.610.300.000	16.500.000	-5.932.548
13	11	3298	LongHung	144	20,5	5158	11/05/2020	2.439.360.000	16.940.000	-5.492.548
14	11	1621	LongHung	101,7	20,5	5598	15/05/2020	1.840.000.000	18.092.429	-4.340.119
15	11	3299	LongHung	244	20,5	5152	11/05/2020	4.546.696.000	18.634.000	-3.798.548
Giá mặt bằng chung									22.432.548	-
16	11	3181	LongHung	154,9	20,5	5284	29/12/2021	4.089.360.000	26.400.000	3.967.452
17	11	3182	LongHung	156,4	20,5	5290	29/12/2021	4.128.960.000	26.400.000	3.967.452
18	11	3186	LongHung	164,8	20,5	5314	14/12/2021	4.350.720.000	26.400.000	3.967.452
19	11	3187	LongHung	256,3	20,5	5320	20/12/2021	7.104.636.000	27.720.000	5.287.452
20	11	3324	LongHung	150	20,5	5158	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
21	11	3325	LongHung	150	20,5	5152	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
22	11	3326	LongHung	150	20,5	5146	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
23	11	3327	LongHung	150	20,5	5140	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
24	11	3328	LongHung	150	20,5	5134	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
25	11	3329	LongHung	150	20,5	5128	28/12/2021	4.455.000.000	29.700.000	7.267.452
26	11	3319	LongHung	150	20,5	5188	25/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	8.917.452
27	11	3320	LongHung	150	20,5	5182	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	8.917.452
28	11	3321	LongHung	150	20,5	5176	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	8.917.452
29	11	3322	LongHung	150	20,5	5170	27/12/2021	4.702.500.000	31.350.000	8.917.452
30	11	3174	LongHung	219,9	20,5	5238	31/12/2021	6.966.432.000	31.680.000	9.247.452

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 chuyển nhượng gần giá mặt bằng chung nhất được lựa chọn làm tài sản so sánh như sau:

STT	Số tờ	Số thửa	Xã	Lộ giới	Diện tích (m ²)	Khoảng cách tới tài sản định giá (m)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)
1	11	3299	LongHung	244	20,5	5152	11/05/2020	4.546.696.000	18.634.000	-3.798.548
2	11	3181	LongHung	154,9	20,5	5284	29/12/2021	4.089.360.000	26.400.000	3.967.452
3	11	3182	LongHung	156,4	20,5	5290	29/12/2021	4.128.960.000	26.400.000	3.967.452
4	11	3186	LongHung	164,8	20,5	5314	14/12/2021	4.350.720.000	26.400.000	3.967.452

Căn cứ các tiêu chí lựa chọn theo quy định, đơn vị tư vấn đánh giá thứ tự các tài sản lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

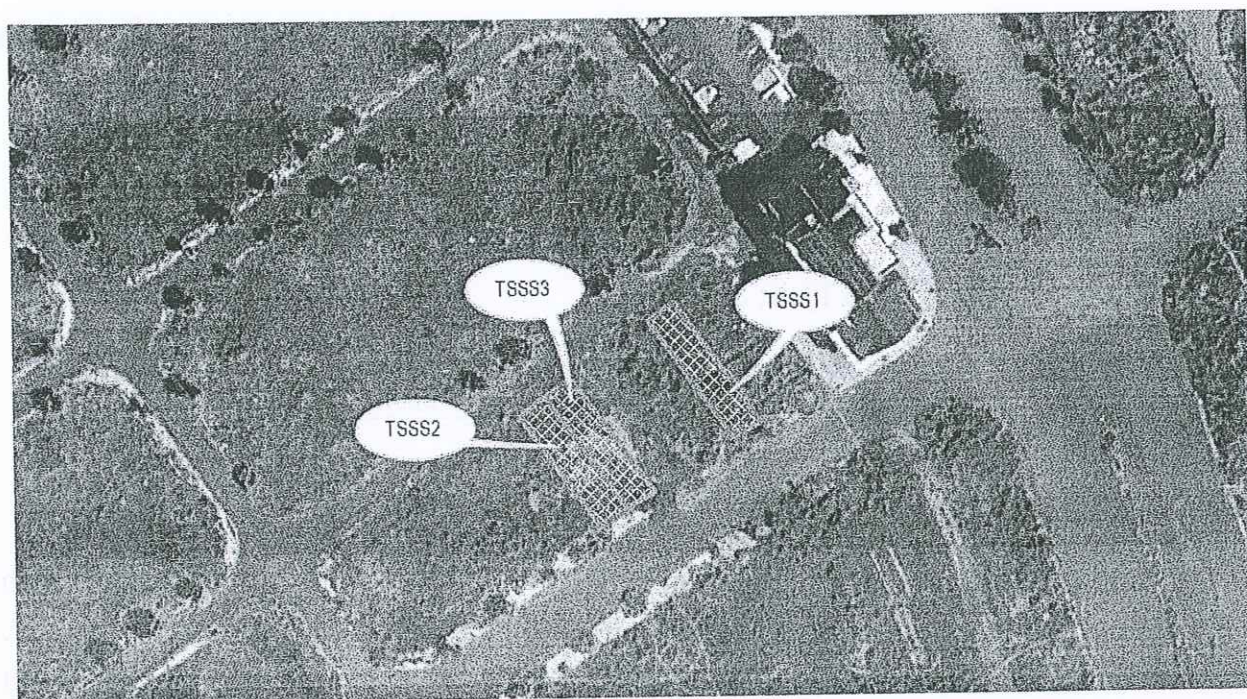
- Về khoảng cách: các thửa đất so sánh đều nằm trong cùng khu vực thuộc khu đô thị Long Hưng. Mặc dù khoảng cách từ các thửa đất này đến thửa đất cần định giá đều trên 5 km, tuy nhiên khoảng cách giữa các thửa đất trong tập dữ liệu thu thập được chỉ chênh lệch vài trăm mét, không tạo ra sự khác biệt đáng kể về khả năng tiếp cận hệ thống giao thông và tiện ích khu vực. Do đó, yếu tố khoảng cách trong trường hợp này không làm thay đổi đáng kể điều kiện thị trường và vẫn đảm bảo nguyên tắc ưu tiên theo quy định.

- Về mức độ tương đồng: các thửa đất được lựa chọn đều có mục đích sử dụng đất ở, nằm trong khu vực quy hoạch khu dân cư. Các đặc điểm này có mức độ tương đồng cao với thửa đất cần định giá, phù hợp với yêu cầu của phương pháp so sánh trực tiếp.

- Về thời điểm thông tin: các thửa đất 3181, 3182, 3186 tờ bản đồ số 11 Long Hưng có thời điểm giao dịch trong tháng 12 năm 2021, là nhóm thông tin có thời điểm gần nhất trong tập dữ liệu thu thập được, phản ánh tương đối sát diễn biến của thị trường đất ở khu vực tại thời điểm nghiên cứu. Mặt khác, thửa đất số 3299 tờ bản đồ số 11 Long Hưng thời điểm chuyển nhượng vào tháng 5/2020 có thời điểm giao dịch cách xa thời điểm định giá do đó xem xét không ưu tiên lựa chọn làm tài sản so sánh.

Trên cơ sở các tiêu chí khoảng cách, mức độ tương đồng và thời điểm thông tin theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 1 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thông tin chuyển nhượng trên tuyến đường 20,5m để ước tính giá bán tại khu đất cần định giá như sau: Thửa đất số 3181, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Long Hưng (TSSS1); thửa đất số 3182, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Long Hưng (TSSS2); thửa đất số 3186, tờ bản đồ địa chính số 11 xã Long Hưng (TSSS3).

Sơ đồ vị trí TSSS1, TSSS2, TSSS3



*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

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

Kết quả điều tra thu thập thông tin thị trường của những thửa đất điều tra (TSSS) và thửa đất căn định giá (TSDG) cho thấy thửa đất căn định giá và 3 thửa đất so sánh có tương đồng về vị trí, loại đất, hạ tầng kỹ thuật, pháp lý, ... Do vậy, Đơn vị tư vấn

nhận định giá đất của các thửa đất cần định giá và giá đất của các thửa đất so sánh là tương đồng.

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

$$\frac{26.400.000 + 26.400.000 + 26.400.000}{3} = 26.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	26.400.000	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	0%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	0%	≤15%
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	0%	≤15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ biệt thự (đường 20,5m bao gồm cả vỉa hè) tại Dự án Khu đô thị Aqua city, tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng) là: **26.400.000 đồng/m²**.

1.3.2 Ước tính tỷ lệ chênh lệch (%) độ rộng đường giao thông nội bộ của dự án khu đô thị Aquacity.

a) Đối với yếu tố độ rộng đường:

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đô thị Aqua City đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông khác nhau, dao động từ 14m đến 24m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Căn cứ mục b1 điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: *Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.*

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Đơn vị tư vấn đã khảo sát thị trường ở khu vực lân cận và thu thập được thông tin chuyển nhượng của các thửa đất có lộ giới khác nhau, kết quả thu được thông tin như sau:

+ Theo danh sách do Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp tại Văn bản số 906/VPĐK-TTTLT ngày 02/02/2026, cụ thể như sau:

Giá mặt bằng chung chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích đất ở liên kế trong các khu dân cư được đầu tư hạ tầng đồng bộ có độ rộng đường từ 20,5m là: **22.432.548 đồng/m²**.

Theo danh sách các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Long Hưng tại thời điểm 31/12/2019 đến 31/12/2021 có 21 trường hợp chuyển nhượng của thửa đất tiếp giáp đường có lộ giới 11m có giá ghi trong hợp đồng giao động từ từ 6.500.000 đồng/m² đến 19.000.000 đồng/m², sau khi rà soát mặt bằng giá chuyển nhượng, đơn vị tư vấn lựa chọn 3 tài sản có giá đại diện trên tuyến đường 11m làm cơ sở tính toán gồm thửa đất số 1234, thửa đất số 1081, thửa đất số 700 tờ bản đồ số 11. Kết quả bình quân số học các thửa đất lựa chọn làm cơ sở so sánh sau như sau:

TT	Tờ	Thửa	Xã	Diện tích (m ²)	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
1	11	1234	Long Hưng	100	1.900.000.000	19.000.000
2	11	1081	Long Hưng	100,3	1.630.000.000	16.251.246
3	11	700	Long Hưng	100	1.750.000.000	17.500.000
Bình quân						17.583.749

⇒ Giá mặt bằng tính toán lộ giới 11m là **17.583.749 đồng/m²**

02 mặt bằng trường hợp chuyển nhượng trên cùng nằm trong khu dân cư Long Hưng nên có điều kiện hạ tầng, pháp lý, vị trí, diện tích, khác biệt giữa 02 trường hợp là yếu tố lộ giới. Tỷ lệ chênh lệch giữa 2 lộ giới như sau:

$$(22.432.548 \text{ đồng/m}^2 - 17.583.749 \text{ đồng/m}^2) \div 17.583.749 \text{ đồng/m}^2 = 27,58\%$$

Lộ giới 20,5 m và 11m chênh lệch nhau là 9,5m

Ước tính tỷ lệ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch như sau:

$$\frac{27,58\%}{9,5 \text{ m}} = 2,903\% \approx 3\%$$

Từ những phân tích trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giữa các lộ giới giữa các tuyến đường trong khu đất định giá là **3%**.

b) Đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp:

Qua phân tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đô thị Aqua City đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, các thửa đất trong khu đất cần định giá có sự khác biệt về số mặt đường tiếp giáp. Trong đó, một số thửa đất là lô góc tiếp giáp hai mặt đường, trong khi các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh chủ yếu chỉ tiếp giáp một mặt đường. Việc tiếp giáp hai mặt đường mang lại lợi thế rõ rệt về khả năng tiếp cận giao thông, tăng tính linh hoạt trong tổ chức không gian kiến trúc, thuận lợi cho bố trí lối ra vào, thông thoáng tầm nhìn và nâng cao mức độ nhận diện thửa đất.

Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định: “b3) Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. Cách điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp

đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn.”

So với các thửa đất chỉ tiếp giáp một mặt đường, các lô góc hai mặt đường có giá trị sử dụng cao hơn, khả năng khai thác tốt hơn và mức độ hấp dẫn trên thị trường lớn hơn, do đó đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 20% đối với trường hợp thửa đất là lô góc tiếp giáp hai mặt đường.

c) Đối với yếu tố diện tích, kích thước:

Các thửa đất được điều chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 (từ biệt thự song lập có diện tích thửa đất khoảng dưới 500m² thành biệt thự đơn lập có diện tích thửa đất khoảng trên 1700m²).

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định: “d1) Diện tích, kích thước (mặt tiền, chiều sâu): mức độ chênh lệch tối đa là 30%. 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.”

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Qua điều tra khảo các khu dân cư lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin chuyển nhượng tại khu dân cư Golf Long Thành thuộc tờ bản đồ 110, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai có các trường hợp chuyển nhượng tương đồng yếu tố so sánh với khu đất cần định giá nên có thể sử dụng làm cơ sở tham khảo, kết quả thu thập như sau:

TT	Tờ	Thửa	Phường	Diện tích (m ²)	Thời điểm	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Ghi chú
1	110	372	Phước Tân	800	20/08/2025	12.560.000.000	15.700.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
2	110	435	Phước Tân	800	18/11/2024	12.000.000.000	15.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
2	110	377	Phước Tân	800	18/11/2024	12.000.000.000	15.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân				800			15.233.333	
4	110	3608	Phước Tân	100	07/11/2025	2.000.000.000	20.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
5	110	3382	Phước Tân	100	26/11/2024	2.150.000.000	21.500.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
6	110	1744	Phước Tân	100	02/05/2024	2.000.000.000	20.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân				100			20.500.000	
Tỷ lệ chênh lệch (%)							25,7%	

Các trường hợp chuyển nhượng trên cùng nằm trong khu dân cư, cùng nằm trên tuyến đường có lộ giới 24m nên có điều kiện hạ tầng, pháp lý, vị trí tương đồng nhau, khác biệt giữa các thửa đất là yếu tố diện tích.

Tỷ lệ chênh lệch quy mô diện tích của các thửa đất ở khu dân cư thuộc tờ 110 phường Phước Tân: $800 \div 100 = 8$ lần.

Bình quân diện tích của khu đất cần định giá đối với các thửa đất biệt thự đơn lập khoảng 2000 m^2 , đối với các thửa đất biệt thự song lập khoảng 375 m^2 . Tỷ lệ chênh lệch quy mô diện tích khoảng 5,3 lần.

Ước tính tỷ lệ chênh lệch đối với yếu tố khác biệt về diện tích đối với các thửa đất trong khu đất cần định giá:

$$\frac{5,3}{8} \times 25,7\% = 17\%$$

⇒ Từ những phân tích trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch về yếu tố diện tích giữa các lô đất trong khu đất cần định giá là 17%.

d) Đối với yếu tố vị trí, địa điểm:

Đối với yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, qua phân tích so sánh cho thấy một số thửa đất trong khu đất cần định giá theo quy hoạch được phê duyệt có vị trí tiếp giáp hoặc đối diện trực tiếp với khu trung tâm thương mại, do đó có lợi thế rõ rệt hơn so với các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh là các lô đất nội bộ, không tiếp giáp hoặc không đối diện với khu trung tâm thương mại. Lợi thế này thể hiện ở khả năng tiếp cận trực tiếp các tiện ích dịch vụ, mức độ thuận tiện trong sinh hoạt, khả năng nhận diện không gian và tiềm năng khai thác, sử dụng cao hơn.

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Qua điều tra khảo các khu dân cư lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin chuyển nhượng tại khu dân cư Golf Long Thành thuộc tờ bản đồ 110, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai có các trường hợp chuyển nhượng tương đồng yếu tố so sánh với khu đất cần định giá nên có thể sử dụng làm cơ sở tham khảo, kết quả thu thập như sau:

TT	Tờ	Thửa	Phường	Diện tích (m ²)	Thời điểm	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Ghi chú
A. Đối diện khu thương mại dịch vụ								
1	110	1475	Phước Tân	300	03/12/2025	6.000.000.000	20.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân				300			20.000.000	
B. Lô thường								
2	110	3008	Phước Tân	240	25/4/2025	4.000.000.000	16.666.667	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
3	110	2623	Phước Tân	240	28/01/2026	4.639.000.000	19.329.167	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
4	110	1975	Phước Tân	240	24/01/2025	3.800.000.000	15.833.333	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân				240			17.276.389	
Tỷ lệ chênh lệch (%)							15,7%	

Các trường hợp chuyển nhượng trên cùng nằm trong khu dân cư, cùng tiếp giáp tuyến đường cùng lộ giới nên có điều kiện hạ tầng, pháp lý, vị trí tương

đồng nhau, khác biệt giữa các thửa đất là yếu tố vị trí tiếp giáp tiện ích thương mại dịch vụ.

⇒ Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức điều chỉnh tối đa đối với yếu tố vị trí, địa điểm là 15%, đơn vị tư vấn nhận thấy mức chênh lệch tính toán từ số liệu thị trường (15,76%) có giá trị xấp xỉ và cao hơn không đáng kể so với mức giới hạn cho phép. Do đó, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành, đồng thời đảm bảo tính thận trọng, khách quan và phù hợp với thực tế thị trường, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh tăng **15%** đối với yếu tố vị trí, địa điểm (tiếp giáp, đối diện khu thương mại dịch vụ) khi so sánh với các thửa đất thu thập thông tin.

e) Đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện sông, hồ:

Qua phân tích so sánh cho thấy một số thửa đất trong khu đất cần định giá theo quy hoạch được phê duyệt có vị trí tiếp giáp hoặc đối diện trực tiếp với sông, hồ, do đó có lợi thế rõ rệt hơn so với các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc không đối diện sông, hồ. Lợi thế này thể hiện ở giá trị cảnh quan, môi trường sống, khả năng thông thoáng không gian, chất lượng sinh hoạt và mức độ hấp dẫn về mặt thị trường cao hơn.

Qua phân tích vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đô thị Aqua City đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ và khảo sát thị trường trong khu vực cho thấy yếu tố sông, hồ có tác động rõ rệt đến giá trị sử dụng và giá trị thị trường của đất ở, tuy nhiên mức độ tác động là khác nhau tùy thuộc vào khả năng tiếp cận, tầm nhìn và mức độ khai thác lợi thế cảnh quan của từng thửa đất.

Đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp và tầm nhìn trực tiếp hướng ra sông, lợi thế thể hiện toàn diện và rõ rệt. Các thửa đất này được hưởng trực tiếp giá trị cảnh quan, không gian mở, tầm nhìn thông thoáng, môi trường sống chất lượng cao, đồng thời có khả năng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và sinh hoạt hướng ra sông theo đúng định hướng quy hoạch. Trong thực tế thị trường, các thửa đất có view sông thường được người mua đánh giá cao hơn, có tính khan hiếm và khả năng thanh khoản tốt hơn so với các thửa đất không có lợi thế này. Do đó, yếu tố sông, hồ đối với nhóm thửa đất này đóng vai trò là yếu tố vị trí đặc biệt, làm gia tăng đáng kể giá trị sử dụng và giá trị đất.

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Qua điều tra khảo các khu dân cư lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin chuyển nhượng tại khu dân cư Golf Long Thành thuộc tờ bản đồ 110, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai có các trường hợp chuyển nhượng tương đồng yếu tố so sánh với khu đất cần định giá nên có thể sử dụng làm cơ sở tham khảo, kết quả thu thập như sau:

TT	Tờ	Thửa	Phường	Diện tích (m ²)	Thời điểm	Giá bất động sản (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Ghi chú
A. Lô có mặt tiền tiếp giáp và tầm nhìn trực tiếp hướng ra sông								
1	110	1514	Phước Tân	372,9	03/12/2025	7.458.000.000	20.000.000	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân							20.000.000	
B. Lô thường								
2	110	3008	Phước Tân	240	25/4/2025	4.000.000.000	16.666.667	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
3	110	2623	Phước Tân	240	28/01/2026	4.639.000.000	19.329.167	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
4	110	1975	Phước Tân	240	24/01/2025	3.800.000.000	15.833.333	Giá đất thu thập từ hợp đồng chuyển nhượng
Bình quân							17.276.389	
Tỷ lệ chênh lệch (%)							15,7%	

Các trường hợp chuyển nhượng trên cùng nằm trong khu dân cư, cùng tiếp giáp tuyến đường cùng lộ giới nên có điều kiện hạ tầng, pháp lý, vị trí tương đồng nhau, khác biệt giữa các thửa đất là yếu tố vị trí có mặt tiền tiếp giáp và tầm nhìn trực tiếp hướng ra sông.

Căn cứ quy định tại điểm h2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức điều chỉnh tối đa đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện sông, hồ là 15%, đơn vị tư vấn nhận thấy mức chênh lệch tính toán từ số liệu thị trường (15,76%) có giá trị xấp xỉ và cao hơn không đáng kể so với mức giới hạn cho phép. Do đó, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành, đồng thời đảm bảo tính thận trọng, khách quan và phù hợp với thực tế thị trường, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh tăng **15%**.

Ngược lại, đối với các thửa đất quay lưng ra sông, mặc dù có tiếp giáp hành lang sông theo quy hoạch, song khả năng khai thác trực tiếp lợi thế cảnh quan bị hạn chế do không có tầm nhìn trực diện ra sông, không thuận lợi trong việc tổ chức không gian kiến trúc và sinh hoạt hướng ra mặt nước. Giá trị gia tăng từ yếu tố sông, hồ trong trường hợp này chủ yếu mang tính gián tiếp, thể hiện ở môi trường sống thoáng đãng, yếu tố sinh thái và khoảng không gian mở phía sau thửa đất, nhưng mức độ cảm nhận và giá trị khai thác thực tế thấp hơn so với các thửa đất có mặt tiền nhìn ra sông. Trên cơ sở phân tích mức độ hưởng lợi khác nhau từ yếu tố sông, hồ giữa hai nhóm thửa đất nêu trên, đối với các thửa đất quay lưng ra sông, đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh tăng **10%**, phù hợp với mức độ hưởng lợi gián tiếp và hạn chế hơn từ yếu tố này.

*** Bảng tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất của khu đất:**

Diễn giải	Tỷ lệ	Tỷ lệ + thêm yếu tố ảnh hưởng	Tỷ lệ + thêm yếu tố ảnh hưởng	Diễn giải
+ Lô nội bộ	100%			
+ Lô góc	100%	20%		Lô góc (tiếp giáp 2 mặt tiền) 20%
+ Lô mặt tiền khu thương mại	100%	15%		Khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại 15%
+ Lô góc view thương mại	100%	20%	15%	Lô góc 20% + Khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại 15%
+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	100%	10%		Mặt tiền tiếp giáp đường, mặt sau tiếp giáp công viên (hướng sông) 10%
+ Lô nội bộ view sông	100%	15%		Đối diện công viên sông 15%
+ Lô góc view sông	100%	20%	15%	Lô góc 20% + đối diện công viên sông 15%
+ Quy mô diện tích (lô biệt thự lớn giảm so với lô biệt thự bình thường)	100%	-17%		Quy mô diện tích lớn hơn khả năng thanh khoản và tiếp cận người mua bị hạn chế -17%

1.4. Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự trước khi điều chỉnh quy hoạch năm 2017.

*** Cơ cấu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt:**

Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích
Quy hoạch được phê duyệt (trước khi điều chỉnh)		
Biệt thự đơn lập		
Lộ giới 19m		
+Lô góc	14	4.260,0
+ Lô nội bộ	83	19.040,0
+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0
+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0
Lộ giới 14m		
+Lô góc	32	10.767,0
+ Lô nội bộ	223	71.892,0
+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0
Tổng	424	135.880,0

1.4.1 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường có lộ giới 19m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 19m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 4,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104,5\%}{104,5\%} = -4,31\%$$

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)
	Tỷ lệ	100%	104,50%	104,50%	104,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,31%	-4,31%	-4,31%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.137.840	-1.137.840	-1.137.840
3	Giá đất ước tính		25.262.160	25.262.160	25.262.160
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	25.262.160			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 19m khu đô thị Aquacity là: **25.262.160** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 19m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đường lộ giới 19m là:
 $25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times (25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 31.577.700 \text{ đồng/m}^2$.

c) Lô nội bộ mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:** Các thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%.)

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô nội bộ mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m là:
 $25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times (25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times 17,65\%) = 29.720.931 \text{ đồng/m}^2$.

d) Lô góc mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:** Các thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%.)

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m là:
 $25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times (25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) + (25.262.160 \text{ đồng/m}^2 \times 17,65\%) = 36.036.471 \text{ đồng/m}^2$.

1.4.2 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 14m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 14m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 14m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 19,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 119,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 119,5\%}{119,5\%} = -16,32\%$$

* **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)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 14m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	119,5%	119,5%	119,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,32%	-16,32%	-16,32%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-4.308.480	-4.308.480	-4.308.480
3	Giá đất ước tính	-	22.091.520	22.091.520	22.091.520
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m²)	22.091.520			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 14m khu đô thị Aquacity là: **22.091.520** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 14m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đường lộ giới 14m là:
 $22.091.520 \text{ đồng/m}^2 \times (22.091.520 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 27.614.400 \text{ đồng/m}^2$.

c) Lô view sông đường có lộ giới 14m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan, không gian sống:** Thửa đất định giá (TSDG) có mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, mặt sau hướng ra sông thuận lợi hơn so với thửa đất không có các yếu tố trên (lô nội bộ) là 10%.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô view sông đường có lộ giới 14m là:

$$22.091.520 \text{ đồng/m}^2 \times (22.091.520 \text{ đồng/m}^2 \times 11,11\%) = 24.545.888 \text{ đồng/m}^2$$

1.5. Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự (đất ở) theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017.

* Cơ cấu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt:

Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)
QHSDĐ điều chỉnh		
Biệt thự song lập		
Lộ giới 24m		
+Lô góc	4	1.618,0
+ Lô nội bộ	2	675,0
Lộ giới 23m		
+ Lô góc view thương mại	4	1.616,0
+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3.075,0
Lộ giới 19m		
+ Lô nội bộ	33	12.943,0
Lộ giới 17m		
+Lô góc	4	1.543,0
+ Lô nội bộ	14	4.747,0

Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)
Lộ giới 15m		
+Lô góc	14	4.612,0
+ Lô nội bộ	53	17.740,0
Biệt thự đơn lập		
Lộ giới 23m		
+ Lô góc view thương mại	4	7.995,0
Lộ giới 17m		
+ Lô góc view sông	4	9.444,0
+Lô góc	8	17.091,0
+Lô nội bộ view sông	11	21.381,0
+ Lô nội bộ	15	27.847,0
Tổng	176	132.327,0

1.5.1 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 24m Khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 24m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 24m (gồm cả vỉa

hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch khu dân cư xã Long Hưng (TSSS) có lộ giới 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 10,5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 89,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 89,5\%}{89,5\%} = 11,73\%$$

*** 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)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 24m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	89,50%	89,50%	89,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,73%	11,73%	11,73%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.096.720	3.096.720	3.096.720
3	Giá đất ước tính	-	29.496.720	29.496.720	29.496.720
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	29.496.720			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ mặt tiền đường lộ giới 24m khu đô thị Aquacity là: **29.496.720** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường lộ giới 24m

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đường lộ giới 24m là:
 $29.496.720 \text{ đồng/m}^2 \times (29.496.720 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 36.870.900 \text{ đồng/m}^2$.

1.5.2 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 23m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 23m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 7,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 92,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 92,5\%}{92,5\%} = 8,11\%$$

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	92,5%	92,5%	92,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,11%	8,11%	8,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.141.040	2.141.040	2.141.040
3	Giá đất ước tính	-	28.541.040	28.541.040	28.541.040
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	28.541.040			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 23m khu đô thị Aquacity là: **28.541.040** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường thương mại dịch vụ đường lộ giới 23m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:** Các thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%).

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 23m là:
 $28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times (28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) + (28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times 17,65\%) = 40.713.794 \text{ đồng/m}^2$.

c) Lô nội bộ mặt tiền đường thương mại dịch vụ có lộ giới 23m.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:** Các thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%).

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô nội bộ mặt tiền đường thương mại dịch vụ có lộ giới 23m là:
 $28.541.040 \text{ đồng/m}^2 + (28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times 17,65\%) = 33.578.534 \text{ đồng/m}^2$.

1.5.3 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 19m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 19m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 4,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104,5\%}{104,5\%} = -4,31\%$$

* Ước tính giá đất của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSDG	TSSS1	TSSS2
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)
	Tỷ lệ	100%	104,5%	104,5%	104,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,31%	-4,31%	-4,31%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.137.840	-1.137.840	-1.137.840
3	Giá đất ước tính	-	25.262.160	25.262.160	25.262.160
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	25.262.160			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 19m là: **25.262.160** đồng/m² là phù hợp.

1.5.4 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 17m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 17m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vía hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

*** 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 10,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 110,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 110,5\%}{110,5\%} = -9,50\%$$

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	110,5%	110,5%	110,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,50%	-9,50%	-9,50%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-2.508.000	-2.508.000	-2.508.000
3	Giá đất ước tính	-	23.892.000	23.892.000	23.892.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	23.892.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 17m là: **23.892.000** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường lộ giới 17m

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc mặt tiền đường lộ giới 17m là:

$$23.892.000 \text{ đồng/m}^2 + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 29.865.000 \text{ đồng/m}^2.$$

1.5.5. Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 15m Khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 15m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường): Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 15m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 16,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 116,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 116,5\%}{116,5\%} = -14,16\%$$

* 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)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 15m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)
	Tỷ lệ	100%	116,5%	116,5%	116,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,16%	-14,16%	-14,16%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-3.738.240	-3.738.240	-3.738.240
3	Giá đất ước tính	-	22.661.760	22.661.760	22.661.760
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	22.661.760			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 15m khu đô thị Aquacity là: **22.661.760** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 15m

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%).

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc mặt tiền đường lộ giới 15m là:

$$22.661.760 \text{ đồng/m}^2 + (22.661.760 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 28.327.200 \text{ đồng/m}^2.$$

1.6. Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự đơn lập (điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017).

1.6.1 Ước tính giá bán đất lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 23m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

*** 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):** Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 7,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 92,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 92,5\%}{92,5\%} = 8,11\%$$

*** 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)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	92,50%	92,50%	92,50%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,11%	8,11%	8,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.141.040	2.141.040	2.141.040
3	Giá đất ước tính	-	28.541.040	28.541.040	28.541.040
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	28.541.040			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 15m khu đô thị Aquacity là: **28.541.040** đồng/m² là phù hợp.

a) Ước tính giá bán lô nội bộ đất biệt thự đơn lập lộ giới 23m có quy mô diện tích lớn

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất căn định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ đất biệt thự đơn lập lộ giới 23m là: 28.541.040 đồng/m² + (28.541.040 đồng/m² × (-14,53%)) = 24.394.027 đồng/m².

b) Ước tính giá bán lô góc đất biệt thự đơn lập lộ giới 23m có quy mô diện tích lớn

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất căn định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%).

+ Giá đất của thửa đất căn định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc đất biệt thự đơn lập lộ giới 23m có quy mô diện tích lớn là:
 $28.541.040 \text{ đồng/m}^2 + (28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times (-14,53\%)) + (28.541.040 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 31.529.287 \text{ đồng/m}^2$.

1.6.2. Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m.

a) Lô nội bộ tiếp giáp đường lộ giới 17m.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/12/2021	29/12/2021	14/12/2021
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 20,5m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		154,9	156,4	164,8
	- Mặt tiền		6	6	6
	- Chiều sâu		25,7	25,9	27,2
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 20,5m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		4.089.360.000	4.128.960.000	4.350.720.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.400.000	26.400.000	26.400.000

* 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 lộ giới giao thông (3% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 20,5m (gồm cả vỉa hè) là 10,5%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 110,5%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 110,5\%}{110,5\%} = -9,50\%$$

*** 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)		26.400.000	26.400.000	26.400.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 20,5m (bao gồm cả vía hè)
	Tỷ lệ	100%	110,5%	110,5%	110,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,50%	-9,50%	-9,50%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-2.508.000	-2.508.000	-2.508.000
3	Giá đất ước tính	-	23.892.000	23.892.000	23.892.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	23.892.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m là: **23.892.000** đồng/m² là phù hợp.

b) Lô nội bộ biệt thự đơn lập tiếp giáp đường lộ giới 17m có quy mô diện tích lớn.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ biệt thự đơn lập tiếp giáp đường lộ giới 17m là: 23.892.000 đồng/m² + (23.892.000 đồng/m² × (-14,53%)) = 20.420.492 đồng/m².

c) Lô góc đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m có quy mô diện tích lớn.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%).

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan:** Thửa đất định giá có mặt tiền hướng ra sông có không gian sống đẹp hơn các thửa đất khác là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%).

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m là: $23.892.000 \text{ đồng/m}^2 + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times (-14,53\%)) + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times 17,65\%) = 30.610.430 \text{ đồng/m}^2$.

d) Ước tính giá bán đất biệt thự đơn lập lô góc tiếp giáp đường lộ giới 17m có quy mô diện tích lớn.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:** Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%. (Theo mục b3 khoản 1 điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 20%.)

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô góc đất biệt thự đơn lập tiếp giáp đường lộ giới 17m là: $23.892.000 \text{ đồng/m}^2 + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times (-14,53\%)) + (23.892.000 \text{ đồng/m}^2 \times 25,00\%) = 26.393.492 \text{ đồng/m}^2$.

e) Lô nội bộ đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m có quy mô diện tích lớn.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:** Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn so với các thửa đất thông thường nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường.

Theo mục d1 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 30%. Do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giảm 17%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 117%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 117\%}{117\%} = -14,53\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan:** Thửa đất định giá có mặt tiền hướng ra sông có không gian sống đẹp hơn các thửa đất khác là 15%. (Theo mục a1 khoản 1 điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định mức độ chênh lệch tối đa là 15%).

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

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

⇒ Giá bán lô nội bộ đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m là: 23.892.000 đồng/m² + (23.892.000 đồng/m² × (-14,53%)) + (23.892.000 đồng/m² × 17,65%) = 24.637.430 đồng/m².

*** Bảng tổng hợp ước tính giá đất cụ thể các lô đất biệt thự trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết:**

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh Thu (đồng)
I	Quy hoạch được phê duyệt	424			3.262.545.405.695
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 19m				
	+ Lô góc	14	4.260,0	31.577.700	134.521.002.000
	+ Lô nội bộ	83	19.040,0	25.262.160	480.991.526.400
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0	29.720.931	86.160.978.969
	+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0	36.036.471	37.838.294.550
1.2	Lộ giới 14m				
	+ Lô góc	32	10.767,0	27.614.400	297.324.244.800
	+ Lô nội bộ	223	71.892,0	22.091.520	1.588.203.555.840
	+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0	24.545.888	637.505.803.136
II	QHSDĐ điều chỉnh (2017)	176 (1+2)			3.355.419.763.845
1	Biệt thự song lập	134			
1.1	Lộ giới 24m				
	+ Lô góc	4	1.618,0	36.870.900	59.657.116.200
	+ Lô nội bộ	2	675,0	29.496.720	19.910.286.000
1.2	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	1.616,0	40.713.794	65.793.491.104
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3.075,0	33.578.534	103.253.992.050
1.3	Lộ giới 19m				
	+ Lô nội bộ	33	12.943,0	25.262.160	326.968.136.880
1.4	Lộ giới 17m				
	+Lô góc	4	1.543,0	29.865.000	46.081.695.000
	+ Lô nội bộ	14	4.747,0	23.892.000	113.415.324.000
1.5	Lộ giới 15m				
	+Lô góc	14	4.612,0	28.327.200	130.645.046.400
	+ Lô nội bộ	53	17.740,0	22.661.760	402.019.622.400
2	Biệt thự đơn lập	42			
2.1	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	7.995,0	31.529.287	252.076.649.565
2.2	Lộ giới 17m				
	+ Lô góc view sông	4	9.444,0	30.610.430	289.084.900.920
	+ Lô góc	8	17.091,0	26.393.492	451.091.171.772
	+ Lô nội bộ view sông	11	21.381,0	24.637.430	526.772.890.830
	+ Lô nội bộ	15	27.847,0	20.420.492	568.649.440.724

1.7. Ước tính doanh thu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt (trước khi điều chỉnh 1/500).

*** Cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng	Quy hoạch trước khi điều chỉnh	
		Diện tích được duyệt (m ²)	Tỷ lệ được duyệt (%)
1	Đất ở	192.335,0	50,06%
	Biệt thự song lập	-	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0	8,58%
	Giáo dục	15.069,0	
	Văn hóa	-	
	TMDV	17.907,0	
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0	13,93%
	Cây xanh khu ở	7.821,0	
	Cây xanh bờ sông	45.685,0	
	Sông, mặt nước	-	
4	Đất giao thông	105.406,0	27,43%
	Tổng cộng	384.223,0	100,00%

1.7.1 Doanh thu đất ở

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh Thu (đồng)
I	Quy hoạch được phê duyệt	424			3.262.545.405.695
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 19m				
	+ Lô góc	14	4.260,0	31.577.700	134.521.002.000
	+ Lô nội bộ	83	19.040,0	25.262.160	480.991.526.400
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0	29.720.931	86.160.978.969
	+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0	36.036.471	37.838.294.550
1.2	Lộ giới 14m				
	+ Lô góc	32	10.767,0	27.614.400	297.324.244.800
	+ Lô nội bộ	223	71.892,0	22.091.520	1.588.203.555.840
	+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0	24.545.888	637.505.803.136

1.7.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời điểm bán hàng, kinh doanh sản

phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô từ 200 đến 500 lô là 2 năm: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	3.262.545.405.695	-	1.305.018.162.278	1.957.527.243.417
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.395.807.806.021	2.165.316.649.481
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242	0,7482
Hiện giá doanh thu	2.770.514.710.864	-	1.150.424.793.723	1.620.089.917.141

⇒ Tổng hiện giá doanh thu là: **2.770.514.710.864 đồng**.

1.7.3 Ước tính chi phí phát triển

a) Ước tính chi phí xây dựng

Căn cứ 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 điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 quy định: “b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai; các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”.

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 khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 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 công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa công bố suất vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát, tại thời điểm định giá Bộ Xây dựng đã có ban hành Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50 ha là: 871.000 đồng/m² trong đó gồm:

- + Chi phí xây dựng là: 713.200 đồng/m²
- + Chi phí thiết bị là: 31.500 đồng/m²
- + Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 126.300 đồng.

Căn cứ Tiết 3 Mục III Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,055.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng như sau:

Chi phí xây dựng hạ tầng: $384.223,0\text{m}^2 \times 713.200 \text{ đồng} / 1,1 \times (135.880,0\text{m}^2 / 225.311,0\text{m}^2) \times 1,055 = 158.499.395.683 \text{ đồng}.$

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $384.223,0\text{m}^2 \times 157.800 \text{ đồng} / 1,1 \times (135.880,0\text{m}^2 / 225.311,0\text{m}^2) \times 1,055 = 35.068.991.361 \text{ đồng}.$

*** Hiện giá chi phí xây dựng:**

Căn cứ quy định tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 quy mô từ 200 đến dưới 500 lô là 2 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 60%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	60%
Chi phí xây dựng	158.499.395.683	63.399.758.273	95.099.637.410
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		1.432.834.537	4.347.076.702
Chi phí thiết bị + CP khác	35.068.991.361	14.027.596.544	21.041.394.817
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242
Hiện giá chi phí	170.903.465.294	71.597.165.915	99.306.299.379

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng: **170.903.465.294 đồng.**

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = $3\% \times 2.770.514.710.864 \text{ đồng} = 83.115.441.326 \text{ đồng}.$

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

15% tổng chi phí = $15\% \times (170.903.465.294 \text{ đồng} + 83.115.441.326 \text{ đồng}) = 38.102.835.993 \text{ đồng}.$

d) Tổng chi phí phát triển đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity

$$170.903.465.294 \text{ đồng} + 83.115.441.326 \text{ đồng} + 38.102.835.993 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}} = 292.121.742.613 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}}$$

e) Xác định giá đất ở biệt thự khu Aquacity

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.770.514.710.864 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 292.121.742.613 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị của 135.880 m² đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity là:

$$V_{\text{đất ONT}} = 2.770.514.710.864 \text{ đồng} - (292.121.742.613 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất ONT}} = 2.155.124.320.218 \text{ đồng.}$$

Đơn giá đất bình quân: $2.155.124.320.218 \text{ đồng} / 135.880 \text{ m}^2 = 15.860.497 \text{ đồng/m}^2$

$\Rightarrow$ Giá trị thặng dư đất ở biệt thự 135.880 m² trước khi điều chỉnh là: **2.155.124.332.360 đồng.**

1.8. Ước tính doanh thu đất ở theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ 1/500 tại Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017.

*** Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng	Quy hoạch sau khi điều chỉnh	
		Diện tích điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
1	Đất ở	192.335,0	50,06%
-	Biệt thự song lập	48.569,0	
-	Biệt thự đơn lập	83.758,0	
-	Nhà ở chung cư	60.008,0	
2	Đất công cộng dịch vụ	28.923,0	7,53%
-	Giáo dục	15.415,0	
-	Văn hóa	746,0	
-	TMDV	12.762,0	
3	Đất cây xanh - TDTT	49.920,0	12,99%
-	Cây xanh khu ở	6.516,0	
-	Cây xanh bờ sông	38.685,0	
-	Sông, mặt nước	4.719,0	
4	Đất giao thông	113.045,0	29,42%
	Tổng cộng	384.223,0	100,00%

1.8.1 Doanh thu đất ở

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh thu (đồng)
I	Quy hoạch điều chỉnh	176			3.355.419.763.845
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 24m				
	+ Lô góc	4	1.618,0	36.870.900	59.657.116.200

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh thu (đồng)
	+ Lô nội bộ	2	675,0	29.496.720	19.910.286.000
1.2	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	1.616,0	40.713.794	65.793.491.104
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3.075,0	33.578.534	103.253.992.050
1.3	Lộ giới 19m				
	+ Lô nội bộ	33	12.943,0	25.262.160	326.968.136.880
1.4	Lộ giới 17m				
	+ Lô góc	4	1.543,0	29.865.000	46.081.695.000
	+ Lô nội bộ	14	4.747,0	23.892.000	113.415.324.000
1.5	Lộ giới 15m				
	+ Lô góc	14	4.612,0	28.327.200	130.645.046.400
	+ Lô nội bộ	53	17.740,0	22.661.760	402.019.622.400
2	Biệt thự đơn lập				
2.1	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	7.995,0	31.529.287	252.076.649.565
2.2	Lộ giới 17m				
	+ Lô góc view sông	4	9.444,0	30.610.430	289.084.900.920
	+ Lô góc	8	17.091,0	26.393.492	451.091.171.772
	+ Lô nội bộ view sông	11	21.381,0	24.637.430	526.772.890.830
	+ Lô nội bộ	15	27.847,0	20.420.492	568.649.440.724

1.8.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời điểm bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô dưới 200 lô là 01 năm: 100% trong một năm.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	100%
Doanh thu	3.355.419.763.845	-	3.355.419.763.845
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	3.588.855.108.865
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242
Hiện giá doanh thu	2.957.934.380.726	-	2.957.934.380.726

⇒ Tổng hiện giá doanh thu là: **2.957.934.380.726 đồng.**

1.8.3 Ước tính chi phí phát triển

a) Ước tính chi phí xây dựng

Căn cứ 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 điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 quy định: “b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai; các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”.

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 khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 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 công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa công bố suất vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát, tại thời điểm định giá Bộ Xây dựng đã có ban hành Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50 ha là: 871.000 đồng/m² trong đó gồm:

- + Chi phí xây dựng là: 713.200 đồng/m²
- + Chi phí thiết bị là: 31.500 đồng/m²
- + Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 126.300 đồng.

Căn cứ Tiết 3 Mục III Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,055.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng như sau:

Chi phí xây dựng hạ tầng: $384.223,0\text{m}^2 \times 713.200 \text{ đồng}/1,1 \times (132.327,0\text{m}^2 / 221.258,0\text{m}^2) \times 1,055 = 157.182.413.108 \text{ đồng}.$

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $384.223,0\text{m}^2 \times 157.800 \text{ đồng} / 1,1 \times (132.327,0\text{m}^2 / 221.258,0\text{m}^2) \times 1,055 = 34.777.600.657 \text{ đồng}.$

*** Hiện giá chi phí xây dựng**

Căn cứ quy định tại Phụ lục II kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 quy mô dưới 200 lô là 01 năm: 100% trong một năm. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1
Kế hoạch xây dựng	100%	50%
Chi phí xây dựng	157.182.413.108	157.182.413.108
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		3.552.322.536
Chi phí thiết bị + CP khác	34.777.600.657	34.777.600.657
Chỉ số hiện giá		0,9079
Hiện giá chi phí	177.505.650.128	177.505.650.128

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 177.505.650.128 đồng.

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = $3\% \times 2.957.934.380.726$ đồng = 88.738.031.422 đồng.

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

15% tổng chi phí = $15\% \times (177.505.650.128 \text{ đồng} + 88.738.031.422 \text{ đồng}) = 39.936.552.233$ đồng.

d) Tổng chi phí phát triển đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity

$177.505.650.128 \text{ đồng} + 88.738.031.422 \text{ đồng} + 39.936.552.233 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}} = 306.180.233.783 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}}$

e) Xác định giá đất ở biệt thự khu Aquacity

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.957.934.380.726 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: $306.180.233.783 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị của 132.327 m² đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity là:

$V_{\text{đất}} = 2.957.934.380.726 \text{ đồng} - (306.180.233.783 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}})$

⇒ $V_{\text{đất}} = 2.305.873.171.255$ đồng.

Đơn giá đất bình quân: $2.305.873.171.255 \text{ đồng} / 132.327 \text{ m}^2 = 17.425.568 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá trị thặng dư đất ở biệt thự 132.327,0m² sau khi điều chỉnh là: **2.305.873.136.736 đồng.**

Ước tính giá đất ở biệt thự trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là:

Đất ở biệt thự	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Giá đất trước khi điều chỉnh 1/500	135.880,0	15.860.497	2.155.124.332.360
Giá đất sau khi điều chỉnh 1/500	132.327,0	17.425.568	2.305.873.136.736
Chênh lệch = Giá đất sau điều chỉnh – Giá đất trước điều chỉnh			150.748.804.376

Bước 2: Ước tính giá đất ở chung cư bằng phương pháp thẳng dư

2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai như sau:

T T	Chức năng	Quy hoạch được duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)	Diện tích điều chỉnh (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất									
1	Đất ở	192.335,0			50,06%	192.335,0			50,06%
	Biệt thự song lập	-				48.569,0	40%	02-03	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	50%	02-03		83.758,0	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	9-12		60.008,0	50%	Tối đa 9	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0			8,58%	28.923,0			7,53%
	Giáo dục	15.069,0	40%	02-03		15.415,0	40%	02-03	
	Văn hóa	-				746,0			
	TMDV	17.907,0	40%	9		12.762,0	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất									
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0			13,93%	49.920,0			12,99%
	Cây xanh khu ở	7.821,0				6.516,0			
	Cây xanh bờ sông	45.685,0				38.685,0			
	Sông, mặt nước	-				4.719,0			
4	Đất giao thông	105.406,0			27,43%	113.045,0			29,42%
	Tổng cộng	384.223,0			100%	384.223,0			100%

Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

2.2. Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

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

Đơn vị tư vấn nhận được Văn bản số 906/VPĐK-TTTLT ngày 02/02/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, theo đó ghi nhận được 59 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư Pegasus và chung cư Amber Court trên địa bàn phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa (cũ) tại thời điểm từ 31/12/2019 đến ngày 31/12/2021. Bảng tổng hợp như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Ngày chuyển nhượng
Chung cư Pegasus					
1	A.7.10	121,04	500.000.000	4.130.866	14/01/2020
2	A.7.12	84,52	500.000.000	5.915.760	28/10/2021
3	A.8.03	52,74	600.000.000	11.376.564	13/10/2021
4	A.8.07	61,55	800.000.000	12.997.563	27/02/2020
5	A.8.08	61,55	200.000.000	3.249.391	23/03/2021
6	A.8.11	94,01	1.650.000.000	17.551.324	28/07/2020
7	A.8.12	94,1	1.000.000.000	10.626.993	04/01/2022
8	A.9.07	61,55	500.000.000	8.123.477	16/04/2020
9	A.9.18	82,35	1.000.000.000	12.143.291	01/06/2021
10	A.10.04	65,31	150.000.000	2.296.739	30/12/2020
11	A.10.04	65,31	750.000.000	11.483.693	23/12/2021
12	A.10.09	68,49	1.000.000.000	14.600.672	20/12/2022
13	A.10.11	94,01	500.000.000	5.318.583	27/04/2020
14	A.10.19	80,02	500.000.000	6.248.438	15/10/2021
15	A.11.04	65,31	500.000.000	7.655.795	12/03/2021
16	A.11.05	59,28	800.000.000	13.495.277	21/04/2020
17	A.11.05	59,28	300.000.000	5.060.729	02/02/2021
18	A.11.06	53,18	700.000.000	13.162.843	20/04/2021
19	A.11.07	68,49	400.000.000	5.840.269	16/05/2020
20	A.12.04	65,31	200.000.000	3.062.318	10/10/2020
21	A.12.06	53,18	600.000.000	11.282.437	03/07/2021
22	A.12.08	61,55	600.000.000	9.748.172	13/04/2021
23	A.12.16	62,03	600.000.000	9.672.739	19/11/2020
24	A.12A.06	53,37	300.000.000	5.621.135	27/04/2021
25	A.12A.07	61,91	800.000.000	12.921.984	30/12/2020
26	A.14.03	52,8	200.000.000	3.787.879	27/11/2020
27	A.14.05	59,44	500.000.000	8.411.844	28/01/2021
28	A.14.16	63,25	1.200.000.000	18.972.332	13/05/2020
29	A.14.16	63,25	500.000.000	7.905.138	21/05/2021
30	A.15.01	68,68	500.000.000	7.280.140	04/06/2020

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Ngày chuyển nhượng
31	A.15.03	52,8	400.000.000	7.575.758	06/11/2020
32	A.15.08	61,91	300.000.000	4.845.744	19/03/2020
33	A.15.12	94,31	1.000.000.000	10.603.329	13/07/2020
34	A.15.12A	95,77	600.000.000	6.265.010	20/03/2020
35	A.16.01	68,68	800.000.000	11.648.224	15/06/2021
36	A.16.02	59,44	905.000.000	15.225.437	19/01/2021
37	A.16.06	53,37	800.000.000	14.989.695	30/09/2020
38	A.16.10	68,88	1.000.000.000	14.518.002	30/11/2020
39	A.16.12	94,31	1.100.000.000	11.663.662	11/05/2021
40	A.16.14	95,77	1.000.000.000	10.441.683	05/06/2020
41	A.17.06	53,8	500.000.000	9.293.680	05/02/2020
Chung cư Amber Court					
42	03-01	118	1.200.000.000	10.169.492	26/07/2021
43	04-03	94	500.000.000	5.319.149	29/05/2020
44	05-03	94	1.000.000.000	10.638.298	26/07/2021
45	05-08	107	700.000.000	6.542.056	29/03/2021
46	06-03	94	1.200.000.000	12.765.957	22/01/2021
47	07-01	107	2.250.000.000	21.028.037	12/06/2020
48	09-01	107	900.000.000	8.411.215	25/03/2021
49	09-05	94	200.000.000	2.127.660	24/09/2020
50	09-08	107	900.000.000	8.411.215	02/03/2020
51	11-03	94	1.000.000.000	10.638.298	27/10/2021
52	11-08	107	1.000.000.000	9.345.794	10/12/2020
53	12-02	107	2.970.000.000	27.757.009	05/01/2021
54	12-04	94	1.130.000.000	12.021.277	30/07/2020
55	12-05	94	1.500.000.000	15.957.447	24/02/2020
56	12Bis-01	107	850.000.000	7.943.925	05/11/2021
57	12Bis-04	94	1.000.000.000	10.638.298	15/06/2021
58	15-01	107	1.000.000.000	9.345.794	11/01/2022
59	16-08	107	300.000.000	2.803.738	05/07/2021

Đơn vị tư vấn đã tiếp nhận 59 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, với mức đơn giá chuyển nhượng ghi nhận dao động từ 2.127.660 đồng/m² đến 27.757.009 đồng/m². Trên cơ sở dữ liệu này, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, đối chiếu thông tin thông qua việc phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất, người dân sinh sống lân cận và thu thập thêm thông tin từ thực tế giao dịch trên thị trường.

Kết quả khảo sát cho thấy, đối với các hợp đồng chuyển nhượng có đơn giá từ 2.127.660 đồng/m² đến 18.972.332 đồng/m², mức giá ghi nhận chủ yếu phản ánh giá trị thể hiện trên hợp đồng, không phù hợp với mặt bằng giá giao dịch thực

tế tại khu vực ở cùng thời điểm. Đa số người dân được phỏng vấn cung cấp thông tin giá theo hợp đồng công chứng hoặc từ chối cung cấp thông tin chi tiết về giá giao dịch thực tế, dẫn đến việc các trường hợp này không đủ cơ sở để phản ánh đúng diễn biến thị trường. Tuy nhiên, có 2 trường hợp đơn vị tư vấn khảo sát thu thập được thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất phản ánh được giá khác so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là căn hộ 04-03 và 05-08 chung cư Amber Court. Kết quả bình quân số học giá mặt bằng chung sau khi điều tra khảo sát thị trường:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)
Chung cư Amber Court					
1	04-03	94	29/05/2020	2.500.000.000	26.595.745
2	05-08	107	29/03/2021	3.000.000.000	28.037.383
3	07-01	107	12/06/2020	2.250.000.000	21.028.037
4	12-02	107	05/01/2021	2.970.000.000	27.757.009
Bình quân					25.854.544

Như bảng số liệu nêu trên, giá mặt bằng chung chuyển nhượng căn hộ chung cư là: **25.854.544 đồng/m²**.

* Lựa chọn tài sản so sánh

Điểm b 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*”. Theo đó, bảng tổng hợp thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư theo thứ tự gần với giá mặt bằng chung nhất như sau:

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)
1	04-03	94	29/05/2020	2.500.000.000	26.595.745	741.201
2	12-02	107	05/01/2021	2.970.000.000	27.757.009	1.902.466
3	05-08	107	29/03/2021	3.000.000.000	28.037.383	2.182.840
4	07-01	107	12/06/2020	2.250.000.000	21.028.037	-4.826.506

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn lựa chọn 3 thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư để ước tính giá bán căn hộ chung cư tại khu đất định giá như sau: Căn hộ 04-03 chung cư Amber Court (TSSS4) và căn hộ 05-08 chung cư Amber Court (TSSS5) và căn hộ 12-02 chung cư Amber Court (TSSS6).

2.3. Các giả định trong phương pháp thặng dư

2.3.1 Tỷ lệ tăng giá bán

Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng của tỉnh Đồng Nai là:

Năm	2019	2020	2021	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	105,32	101,21	103,73	103,42

⇒ Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 103,42% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 3,42% năm.

2.3.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 141/QĐ-SXD ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 16/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 04, 05, 06 và Quý II năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-SXD ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 07, 08, 09 và Quý III năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-SXD ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12 và Quý IV năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 27/01/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12 và năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-SXD ngày 09/02/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV và năm 2021 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 công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Bình Quân
	Năm gốc	2015=100	2015=100	2015=100	2020=100	
1	Công trình nhà ở	105,84	105,92	107,83	106,41	
	Quy về năm gốc 2020	98,15	98,23	100	106,41	
	Năm sau/năm trước		100,08%	101,80%	106,41%	102,76%
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,43	106,48	109,24	105,66	
	Quy về năm gốc 2020	96,51	97,47	100	105,66	
	Năm sau/năm trước		100,99%	102,60%	105,66%	103,08%
3	Công trình đường	106,05	106,58	109,7	104,39	
	Quy về năm gốc 2020	96,67	97,16	100	104,39	
	Năm sau/năm trước		100,51%	102,92%	104,39%	102,61%
4	Công trình thoát nước	101,78	101,54	103,12	106,45	
	Quy về năm gốc 2020	98,7	98,47	100	106,45	
	Năm sau/năm trước		99,77%	101,55%	106,45%	102,59%
5	Công trình cấp nước	101,32	99,35	101,27	104,78	
	Quy về năm gốc 2020	100,05	98,1	100	104,78	
	Năm sau/năm trước		98,05%	101,94%	104,78%	101,59%

⇒ Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình đất ở là: **102,76%**.

+ Đối với công trình hạ tầng là: $(102,61\% + 102,59\% + 101,82\%) / 3 = 102,26\%$.

2.3.3 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 III quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí quản lý bán hàng 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.

2.3.4 Tỷ suất chiết khấu.

10,15% tính theo lãi suất cho vay trung và dài 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 (đến Quý III/2021) có số liệu trước thời điểm định giá (thời điểm định giá thuộc Quý IV/2021) trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ

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

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý IV/2020	Quý I/2021	Quý II/2021	Quý III/2021	Bình quân (%)
1	VTB CN Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB CN KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB CN Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
4	VCB CN Đồng Nai	9,80	8,70	8,70	8,70	8,98
5	VCB CN Nhơn Trạch	8,80	8,70	8,70	8,70	8,73
6	VCB CN Đông Đồng Nai	10,03	10,00	9,50	9,50	9,76
7	AGRI CN Đồng Nai	12,50	12,50	10,50	10,50	11,50
8	AGRI Bắc Đồng Nai	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
9	AGRI Nam Đồng Nai	9,20	9,20	9,20	8,40	9,00
10	BIDV CN Đồng Nai	10,15	9,50	9,50	9,50	9,66
11	BIDV CN Nam Đồng Nai	9,50	9,50	9,50	9,50	9,50
12	BIDV CN Biên Hòa	9,50	9,80	9,80	9,80	9,73
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						10,15

2.4. Ước tính đơn giá bán căn hộ chung cư

Trên cơ sở Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh quy mô tương đồng tại chung cư Amber Court phường Trảng Bền, sau đó đánh giá các yếu tố ảnh hưởng sử dụng phương pháp so sánh ước tính giá đất cho tài sản định giá.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mục đích sử dụng	Đất ở chung cư	Đất ở chung cư	Đất ở chung cư	Đất ở chung cư
2	Thời điểm chuyển nhượng		05/2020	03/2021	01/2021
3	Số căn hộ		04-03	05-08	12-02
4	Vị trí	Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	Chung cư Amber Court	Chung cư Amber Court	Chung cư Amber Court
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		94	107	107
7	Giá bán BDS (đồng)		2.500.000.000	3.000.000.000	2.970.000.000
8	Giá đất chuyển nhượng (đồng)				
9	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		26.595.745	28.037.383	27.757.009

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

Về yếu tố vị trí địa điểm: Qua khảo sát vị trí khu đất xây dựng chung cư của khu đất cần định giá tại phường Long Hưng và khu đất chung cư AmberCount tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, nhận thấy cả hai khu đất đều nằm trong khu vực đô thị của thành phố Biên Hòa, có điều kiện tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông chính, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực. Đồng thời, các khu đất đều nằm trong khu vực có quy hoạch phát triển đô thị và nhà ở, phù hợp cho mục đích phát triển dự án chung cư. Mặc dù vị trí cụ thể có sự khác biệt về không gian địa lý, tuy nhiên xét về mức độ thuận lợi trong kết nối giao thông, khả năng tiếp cận các tiện ích đô thị và tiềm năng phát triển khu vực thì các vị trí được đánh giá là tương đồng.

*** 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 điều tra thu thập thông tin thị trường của những thửa đất điều tra (TSSS) và thửa đất cần định giá (TSDG) cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có tương đồng loại đất, hạ tầng kỹ thuật, pháp lý,....

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

$$\frac{26.595.745 + 28.037.383 + 27.757.009}{3} = 27.463.379 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	27.463.379	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT4	3,26%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT5	-2,05%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	-1,06%	<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 nhà chung cư Khu đô thị Aquacity là: **27.463.379 đồng/m²** là phù hợp.

2.5. Ước tính doanh thu đất ở chung cư trước khi điều chỉnh quy hoạch.

*** Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất xây dựng nhà ở	192.335,0		
a	Đất biệt thự song lập	-		
b	Đất biệt thự đơn lập	135.880,0		
c	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	12

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	32.976,0		
a	Nhà trẻ - mẫu giáo	15.069,0		
b	Thương mại dịch vụ	17.907,0		
c	Nhà sinh hoạt cộng đồng	-		
3	Đất cây xanh công viên	53.506,0		
4	Đất sông, mặt nước			
5	Đất giao thông	105.406,0		
	Tổng cộng	384.223,0		

2.5.1 Xác định giá đất ở chung cư

a) Doanh thu đất ở chung cư

STT	Hạng mục	Số liệu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	56.455,0	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	50	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	28.227,50	m ²
4	Số tầng ở	12	tầng
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	338.730,00	m ²
6	Tỷ lệ thương phẩm	75	%
7	Diện tích bố trí nhà ở	254.047,50	m ²
8	Giá bán sản phẩm	27.463.379	đồng/m ²
9	Doanh thu	6.977.002.776.503	đồng

2.5.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%, cụ thể như sau:

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%	30%	20%	20%
Doanh thu	6.977.002.776.503	-	697.700.277.650	1.395.400.555.301	2.093.100.832.951	1.395.400.555.301	1.395.400.555.301
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	746.239.034.794	1.543.520.819.569	2.394.463.847.397	1.650.903.007.318	1.707.363.890.169
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242	0,7482	0,6793	0,6167	0,5599
Hiện giá doanh thu	5.370.536.707.934	-	615.050.212.477	1.154.862.277.201	1.626.559.291.537	1.018.111.884.613	955.953.042.106

⇒ Tổng doanh thu hiện giá là: **5.370.536.707.934** đồng

2.6. Ước tính chi phí xây dựng đất ở chung cư trước khi điều chỉnh quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cơ cấu sử dụng đất trước khi điều chỉnh như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch trước khi điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất					
1	Đất ở	192.335			50,06%
	Biệt thự song lập	-			
	Biệt thự đơn lập	135.880	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	56.455	50%	12	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976			8,58%
	Giáo dục	15.069	40%	02-03	
	Văn hóa	-			
	TMDV	17.907	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506			13,93%
	Cây xanh khu ở	7.821			
	Cây xanh bờ sông	45.685			
	Sông, mặt nước	-			
4	Đất giao thông	105.406			27,43%
	Tổng cộng	384.223			100%

Căn cứ 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 điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 quy định: “b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai; các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”.

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 khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 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 công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa công bố suất vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát, tại thời điểm định giá Bộ Xây dựng đã có ban hành Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và chi phí xây dựng công trình chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tính toán chi phí xây dựng công trình tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

2.6.1. Chi phí xây dựng phần hạ tầng.

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 như sau:

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50 ha là: 871.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 713.200 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị là: 31.500 đồng/m²

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 126.300 đồng.

Căn cứ Tiết 3 Mục III Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,055.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng như sau:

- Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:

$$384.223,0\text{m}^2 \times 713.200 \text{ đồng} / 1,1 \times (56.455,0 \text{ m}^2 / 225.311,0\text{m}^2) \times 1,055 = 65.852.836.203 \text{ đồng.}$$

- Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$$384.223,0\text{m}^2 \times 157.800 \text{ đồng} / 1,1 \times (56.455,0 \text{ m}^2 / 225.311,0\text{m}^2) \times 1,055 = 14.570.355.514 \text{ đồng.}$$

2.6.2. Chi phí xây dựng phần công trình chung cư

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư từ 10 tầng đến 15 tầng không có tầng hầm là: 10.031.000 đồng/m², trong đó gồm:

- + Chi phí xây dựng là: 8.134.000 đồng/m²
- + Chi phí thiết bị là: 646.000 đồng/m²
- + Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 1.251.000 đồng.

- Căn cứ Tiết 1 Mục I Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình nhà ở (nhà chung cư,...) tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,048.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư như sau:

- Chi phí xây dựng công trình chung cư:

$$338.730,0 \text{ m}^2 \times 8.134.000 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,048 = \mathbf{2.624.982.592.145 \text{ đồng.}}$$

- Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$$338.730,0 \text{ m}^2 \times 1.897.000 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,048 = \mathbf{612.194.735.345 \text{ đồng.}}$$

2.6.3. Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 5 năm: năm thứ nhất 20%, năm thứ hai 20%, năm thứ ba 20%, năm thứ tư 20%, năm thứ năm 20%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	65.852.836.203	13.170.567.241	13.170.567.241	13.170.567.241	13.170.567.241	13.170.567.241
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		297.654.820	602.036.638	913.297.486	1.231.592.829	1.557.081.646
Chi phí thiết bị + CP khác (phần hạ tầng)	14.570.355.514	2.914.071.103	2.914.071.103	2.914.071.103	2.914.071.103	2.914.071.103
Chi phí xây dựng công trình chung cư	2.624.982.592.145	524.996.518.429	524.996.518.429	524.996.518.429	524.996.518.429	524.996.518.429
Chi phí trượt giá xây dựng công trình chung cư (dự phòng)		14.489.903.909	29.379.729.165	44.680.513.599	60.403.599.683	76.560.642.943
Chi phí thiết bị + CP khác (phần công trình chung cư)	612.194.735.345	122.438.947.069	122.438.947.069	122.438.947.069	122.438.947.069	122.438.947.069
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242	0,7482	0,6793	0,6167
Hiện giá chi phí	2.667.944.840.561	615.835.526.847	571.584.240.961	530.559.031.148	492.597.992.812	457.368.048.793

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình chung cư của khu đất quy về thời điểm định giá là **2.667.944.840.561 đồng**.

2.7. Ước tính thặng dư khu đất trước khi điều chỉnh quy hoạch

2.7.1 Ước tính tổng doanh thu phát triển

Trên cơ sở ước tính hiện giá doanh thu bán căn hộ chung cư tổng doanh thu phát triển của khu đất là: **5.370.536.707.934 đồng**.

2.7.2 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 là **2.667.944.840.561 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 III kèm theo 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 như sau:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 5.370.536.707.934 \text{ đồng} = 161.116.101.238 \text{ đồng.}$$

* 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 trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo 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 như sau:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (2.667.944.840.561 \text{ đồng} + 161.116.101.238 \text{ đồng}) \times 15\% \\ = 424.359.141.270 \text{ đồng.}$$

* Ước tính tổng chi phí phát triển

$$2.667.944.840.561 \text{ đồng} + 161.116.101.238 \text{ đồng} + 424.359.141.270 \text{ đồng} + \\ 15\%V_{\text{đất}} = 3.253.420.083.069 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

2.7.3 Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 5.370.536.707.934 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 3.253.420.083.069 đồng + 15%V_{đất}
- Thặng dư khu đất: (5.370.536.707.934 đồng - 3.253.420.083.069 đồng) / (1+15%) = 1.840.970.978.143 đồng.

$$\Leftrightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{1.840.970.978.143 \text{ đồng}}{56.455,00 \text{ m}^2} = 32.609.529 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư đất nhà ở chung cư 56.455 m² trước khi điều chỉnh là: 1.840.970.959.695 đồng.

2.8. Ước tính doanh thu đất ở chung cư sau khi điều chỉnh quy hoạch.

* Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất xây dựng nhà ở	192.335,00		
a	Đất biệt thự song lập	48.569,00		
b	Đất biệt thự đơn lập	83.758,00		
c	Nhà ở chung cư	60.008,00	50%	9
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	28.923,00		
a	Nhà trẻ - mẫu giáo	15.415,00		
b	Thương mại dịch vụ	12.762,00		
c	Nhà sinh hoạt cộng đồng	746,00		
3	Đất cây xanh công viên	45.201,00		
4	Đất sông, mặt nước	4.719,00		
5	Đất giao thông	113.045,00		
	Tổng cộng	384.223,00		

2.8.1 Xác định giá đất ở chung cư

a) Doanh thu đất ở chung cư

STT	Hạng mục	Số liệu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	60.008,00	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	50	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	30.004,00	m ²
4	Số tầng ở	9	tầng
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	270.036,00	m ²
6	Tỷ lệ thương phẩm	75	%
7	Diện tích bố trí nhà ở	202.527,00	m ²
8	Giá bán sản phẩm	27.463.379	đồng/m ²
9	Doanh thu	5.562.075.758.733	đồng

2.8.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000m² đến dưới 300.000m² thời gian bán hàng là: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%, cụ thể như sau:

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%	40%	30%
Doanh thu	5.562.075.758.733	-	556.207.575.873	1.112.415.151.747	2.224.830.303.493	1.668.622.727.620
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	594.902.736.692	1.230.496.820.574	2.545.159.623.675	1.974.153.062.104
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242	0,7482	0,6793	0,6167
Hiện giá doanh thu	4.357.363.682.497	-	490.318.835.582	920.657.721.153	1.728.926.932.362	1.217.460.193.399

⇒ Tổng doanh thu hiện giá là: **4.357.363.682.497** đồng

2.9. Ước tính chi phí xây dựng đất ở chung cư sau khi điều chỉnh quy hoạch

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cơ cấu sử dụng đất trước khi điều chỉnh như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch sau khi điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất					
1	Đất ở	192.335			50,06%
	Biệt thự song lập	48.569			

TT	Chức năng	Quy hoạch sau khi điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)
	Biệt thự đơn lập	83.758	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	60.008	50%	9	
2	Đất công cộng dịch vụ	28.923			7,53%
	Giáo dục	15.415	40%	02-03	
	Văn hóa	746			
	TMDV	12.762	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất					
3	Đất cây xanh - TDTT	49.920			12,99%
	Cây xanh khu ở	6.516			
	Cây xanh bờ sông	38.685			
	Sông, mặt nước	4.719			
4	Đất giao thông	113.045			29,43%
	Tổng cộng	384.223			100%

Căn cứ 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 điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 quy định: “b) Các phương pháp định giá đất quy định tại các điểm a, b và c khoản 5, các điểm a, b và c khoản 6 Điều 158 của Luật Đất đai; các Điều 4, 5 và 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

Khi áp dụng phương pháp định giá đất mà phải ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố; trường

hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa công bố thì căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”.

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 khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 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 công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh chưa công bố suất vốn đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Qua rà soát, tại thời điểm định giá Bộ Xây dựng đã có ban hành Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và chi phí xây dựng công trình chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tính toán chi phí xây dựng công trình tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

2.9.1. Chi phí xây dựng phần hạ tầng.

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 như sau:

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50 ha là: 871.000 đồng/m² trong đó gồm:

- + Chi phí xây dựng là: 713.200 đồng/m²
- + Chi phí thiết bị là: 31.500 đồng/m²
- + Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 126.300 đồng.

Căn cứ Tiết 3 Mục III Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 07 năm 2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,055.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư như sau:

- Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:

$$384.223,0\text{m}^2 \times 713.200 \text{ đồng} / 1,1 \times (60.008,0 \text{ m}^2 / 221.258,0 \text{ m}^2) \times 1,055 = 71.279.498.861 \text{ đồng.}$$

- Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$$384.223,0\text{m}^2 \times 157.800 \text{ đồng} / 1,1 \times (60.008,0 \text{ m}^2 / 221.258,0 \text{ m}^2) \times 1,055 = 15.771.038.867 \text{ đồng.}$$

2.9.2. Chi phí xây dựng công trình chung cư

Căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021 như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư từ 7 tầng đến 10 tầng không có tầng hầm là: 9.581.000 đồng/m², trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 7.609.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị là: 646.000 đồng/m²

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 1.315.000 đồng.

- Căn cứ Tiết 1 Mục I Bảng 94 Phần 4 Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/07/2022 của Bộ Xây dựng thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình nhà ở (nhà chung cư,...) tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,048.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 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 2021. 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/2024 là 1 USD = 22.890 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

Đối chiếu với thời điểm định giá đất là ngày 31/12/2021 (theo Quyết định số 5322/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai) thuộc Quý IV năm 2021, nhận thấy thời điểm xác định giá đất trùng với mặt bằng giá dùng để công bố suất vốn đầu tư theo Quyết định 610/QĐ-BXD. Do đó, không phải điều chỉnh mặt bằng giá theo yếu tố thời gian khi áp dụng suất vốn đầu tư trong quá trình xác định chi phí đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư như sau:

- Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư:

$270.036,0 \text{ m}^2 \times 7.122.000 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,048 = \mathbf{1.957.572.465.775 \text{ đồng.}}$

- Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$270.036,0 \text{ m}^2 \times 1.894.000 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,048 = \mathbf{507.337.745.105 \text{ đồng.}}$

2.9.3. Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 4 năm: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 20%, năm thứ tư 20%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	30%	30%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	71.279.498.861	21.383.849.658	21.383.849.658	14.255.899.772	14.255.899.772
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		483.275.002	977.472.020	988.558.593	1.333.083.352
Chi phí thiết bị + CP khác (phần hạ tầng)	15.771.038.867	4.731.311.660	4.731.311.660	3.154.207.773	3.154.207.773
Chi phí xây dựng công trình chung cư	1.957.572.465.775	587.271.739.733	587.271.739.733	391.514.493.155	391.514.493.155
Chi phí trượt giá xây dựng công trình chung cư (dự phòng)		16.208.700.017	32.864.760.154	33.320.351.700	45.045.793.418
Chi phí thiết bị + CP khác (phần công trình chung cư)	507.337.745.105	152.201.323.532	152.201.323.532	101.467.549.021	101.467.549.021
Chỉ số hiện giá		0,9079	0,8242	0,7482	0,6793
Hiện giá chi phí	2.154.882.667.075	710.232.193.219	658.890.582.459	407.545.333.102	378.214.558.295

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình chung cư của khu đất quy về thời điểm định giá là **2.154.882.667.075 đồng**.

2.10. Ước tính thặng dư khu đất sau khi điều chỉnh quy hoạch

2.10.1 Ước tính tổng doanh thu phát triển

Trên cơ sở ước tính hiện giá doanh thu bán căn hộ chung cư tổng doanh thu phát triển của khu đất là: **4.357.363.682.497 đồng**.

2.10.2 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 là: **2.154.882.667.075 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 III kèm theo 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 như sau:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 4.357.363.682.497 \text{ đồng} = \mathbf{130.720.910.475 \text{ đồng}}$$

*** 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 trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo 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 như sau:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (2.154.882.667.075 \text{ đồng} + 130.720.910.475 \text{ đồng}) \times 15\% \\ = \mathbf{342.840.536.633 \text{ đồng}}$$

*** Ước tính tổng chi phí phát triển**

$$2.154.882.667.075 \text{ đồng} + 130.720.910.475 \text{ đồng} + 342.840.536.633 \text{ đồng} + \\ 15\% V_{\text{đất}} = 2.628.444.114.183 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}}$$

2.10.3 Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.628.444.114.183 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 4.357.363.682.497 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$
- Thặng dư khu đất: (4.357.363.682.497 đồng - 2.628.444.114.183 đồng) / (1+15%) = 1.503.408.320.273 đồng.

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{1.503.408.320.273 \text{ đồng}}{60.008,00 \text{ m}^2} = 25.053.465 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư đất nhà ở chung cư 60.008,00m² sau khi điều chỉnh là: **1.503.408.327.720 đồng.**

Ước tính giá đất ở nhà chung cư trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là:

Đất ở chung cư	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Giá đất trước khi điều chỉnh 1/500	56.455,0	32.609.529	1.840.970.959.695
Giá đất sau khi điều chỉnh 1/500	60.008,0	25.053.465	1.503.408.327.720

Nhận xét:

Căn cứ Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất.

Tại mục a, khoản 3, Điều 1 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định: “bổ sung từ “tầng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.”

Đối với phần đất chung cư, căn cứ nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án trước và sau khi điều chỉnh, nhận thấy quy mô tầng cao công trình đã được điều chỉnh giảm từ 9–12 tầng (tối đa 12 tầng) xuống còn tối đa 9 tầng. Việc giảm số tầng xây dựng dẫn đến giảm tổng diện tích sàn xây dựng (giảm hệ số sử dụng đất của đất ở chung cư). Do đó, sau khi điều chỉnh quy hoạch, khả năng khai thác và hiệu quả sử dụng đất của phần đất chung cư không tăng mà có xu hướng giảm so với phương án quy hoạch trước đây, nên không phát sinh giá trị tăng thêm của quyền sử dụng đất (không tạo ra giá trị thặng dư đất). Vì vậy, trên cơ sở phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất không đưa phần diện tích đất chung cư này vào phương án xác định tiền sử dụng đất của dự án.

Bước 3. Ước tính giá đất thương mại

*** Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập	-		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông	45.685		38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

Tại thời điểm tính tiền năm 2021, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2021 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 31/12/2021 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản số 239/TTKTTNMT-QHGD ngày 28/01/2026 đề nghị Cục thuế Khu vực 2, 3, 5 phối hợp cung cấp cung cấp thông tin hợp đồng thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên do thời điểm 2021 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn có khảo sát khu vực có một số công ty thương mại đang hoạt động trên địa bàn, đơn vị tư vấn đã có Văn bản số 240/TTKTTNMT-QHGD ngày 28/01/2026 về việc hỗ trợ thu thập thông tin các trường hợp thuê mặt bằng phục vụ xác định giá đất cụ thể, tuy nhiên phía công ty không có phản hồi về các thông tin trên.

Đồng thời, trong giai đoạn này, tình hình dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ bị ảnh hưởng nghiêm trọng; nhiều mặt bằng phải tạm ngừng hoạt động hoặc thu hẹp quy mô, dẫn đến nhu cầu thuê giảm mạnh. Do đó, các giao dịch thuê mặt bằng phát sinh trong thời kỳ này mang tính chất không ổn định, giá thuê có thể bị biến động hoặc giảm sâu, không phản ánh đúng mặt bằng giá thị trường trong điều kiện bình thường.

Trên cơ sở trên, đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính toán giá đất thương mại theo phương pháp thặng dư. Căn cứ tại điểm h8 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định “h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất 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 xác định giá đất thương mại, dịch vụ dựa trên tỷ lệ sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất ở (ONT) trong bảng giá đất, quy trực tiếp từ giá trị thặng dư đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích thương mại dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch (%) từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất năm 2014 để đề xuất giá đất thương mại, dịch vụ cho thửa đất cần định giá cụ thể.

Phụ lục VIII. Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 3.500.000 đồng/m².

Phụ lục VI. Bảng giá đất ở tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất ở nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 5.000.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại và giá đất ở tại nông thôn vị trí 1 Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: $3.500.000 \text{ đồng/m}^2 \div 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 0,7$.

Đối với giá đất ở sử dụng để điều chỉnh về đất thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn ước tính như sau:

- Giá đất ở **trước khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 15.860.497 đồng/m².
- Giá đất ở **sau khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 17.425.568 đồng/m².

Điều 15 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “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”. Thời hạn 70 năm tương đương 840 tháng.

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 70 năm) **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $15.860.497 \text{ đồng/m}^2 \times 0,70 = 11.102.348 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 70 năm) **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $17.425.568 \text{ đồng} \times 0,70 = 12.197.898 \text{ đồng/m}^2$.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \text{Thời gian thuê đất}$$

Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại giấy chứng nhận đầu tư đến ngày 22/4/2058 (tại Quyết định 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai). Thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 437 tháng.

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 (thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng) là: $11.102.348 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 5.775.864 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 (thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng) là: $12.197.898 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 6.345.811 \text{ đồng/m}^2$.

Ước tính giá đất thương mại dịch vụ trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là:

Đất thương mại dịch vụ (thời hạn 437 tháng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Giá đất trước khi điều chỉnh 1/500	17.907,0	5.775.864	103.428.403.384
Giá đất sau khi điều chỉnh 1/500	12.762,0	6.345.811	80.985.242.808

Nhận xét:

Căn cứ Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất.

Tại mục a, khoản 3, Điều 1 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định: “*bổ sung từ “tăng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.*”

Đối với phần đất thương mại dịch vụ, theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 trước và sau khi điều chỉnh, nhận thấy phần diện tích xây dựng giảm (giảm hệ số sử dụng đất) nên không tạo ra giá trị thặng dư đất sau khi điều chỉnh. Vì vậy, đề xuất không đưa vào phương án tính tiền sử dụng đất của dự án.

Bước 4: Ước tính giá đất giáo dục tại khu đô thị Aquacity

Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cơ cấu sử dụng đất trước khi điều chỉnh như sau:

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập	-		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông	45.685		38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

Theo đó, diện tích đất giáo dục tại khu đất cần định giá là trước điều chỉnh là 15.069 m² và sau điều chỉnh là 15.415 m². Qua khảo sát thông tin thị trường tại khu vực định giá và các khu vực lân cận và rà soát thông tin các trường hợp chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 906/VPĐK-TTLT ngày 02/02/2026 về việc trả lời Văn bản số 215/TTKTTNMT-QHGD ngày 26/01/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn không ghi nhận các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất giáo dục, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

Đối với loại đất giáo dục, mặc dù về mặt nguyên tắc có thể xem xét áp dụng phương pháp thặng dư trong trường hợp cơ sở giáo dục hoạt động theo cơ chế tự chủ tài chính hoặc dân lập. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy việc áp dụng phương pháp thặng dư là không khả thi và không đảm bảo độ tin cậy của kết quả định giá. Nguyên nhân là do đất giáo dục không phải là loại đất có mục tiêu đầu tư phát triển bất động sản thương mại để bán hoặc cho thuê, mà chủ yếu được sử dụng ổn định, lâu dài cho mục tiêu phục vụ công tác giáo dục – đào tạo. Bên cạnh đó, để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, cần có cơ sở xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển. Tuy nhiên, đối với loại hình trường học, các thông tin này thường không được công khai hoặc thống kê chính thức; doanh thu từ học phí, dịch vụ phụ trợ và chi phí vận hành của từng trường rất khác nhau và không có chuẩn hóa. Ngoài ra, hoạt động giáo dục dân lập phần lớn mang tính tự chủ tài chính, không thuần túy kinh doanh lợi nhuận, do đó không hình thành dòng tiền đầu tư – thu hồi vốn – lợi nhuận như

đối với dự án thương mại. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ cơ sở để áp dụng theo phương pháp thặng dư.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do khu đất hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Diện tích đất giáo dục cần định giá là một phần của khu đất cần xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy không đủ cơ sở áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất giáo dục theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ quy định tại 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: *“h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. 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 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”*. Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất giáo dục trên cơ sở giá đất ở đã ước tính tại khu đất cần định giá sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất giáo dục và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Điểm b khoản 5 Điều 10 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định về điều chỉnh bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: *“5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở môi trường, đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:*

a) Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất

thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8”.

Phụ lục X. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 3.000.000 đồng/m².

Phụ lục VI. Bảng giá đất ở tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất ở nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 5.000.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại và giá đất ở tại nông thôn vị trí 1 Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \div 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 0,6$.

Đối với giá đất ở sử dụng để điều chỉnh về đất giáo dục, đơn vị tư vấn ước tính như sau:

- Giá đất ở **trước khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 15.860.497 đồng/m².
- Giá đất ở **sau khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 17.425.568 đồng/m².

Điều 15 Quyết định số Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “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”. Thời hạn 70 năm tương đương 840 tháng.

⇒ Giá đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 70 năm) **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $15.860.497 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 \times 0,8 = 7.613.039 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 70 năm) **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $17.425.568 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 \times 0,8 = 8.364.273 \text{ đồng/m}^2$.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	$= \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đấtthuê trong Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đấttrong bảng giá đất (theo quy địnhcủa Chính phủ về giá đất)}} \times \text{Thời gian thuê đất}$
---	--

Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại giấy chứng nhận đầu tư đến ngày 22/4/2058 (tại Quyết định 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai). Thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 437 tháng.

⇒ Giá đất giáo dục **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng là: $7.613.039 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 3.960.593 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất giáo dục **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng là: $8.364.273 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 4.351.413 \text{ đồng/m}^2$.

Ước tính giá đất đất giáo dục trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là:

Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Giá đất trước khi điều chỉnh 1/500	15.069,0	3.960.593	59.682.174.536
Giá đất sau khi điều chỉnh 1/500	15.415,0	4.351.413	67.077.038.387
Chênh lệch = Giá đất sau điều chỉnh – Giá đất trước điều chỉnh			7.394.863.851

Bước 5: Ước tính giá đất văn hóa tại khu đô thị Aquacity.

*** Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập	-		48.569		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa	0		746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông	45.685		38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.045	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

Theo đó, diện tích đất văn hóa sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 diện tích tăng thêm 746 m². Qua khảo sát thông tin thị trường tại khu vực định giá và các khu vực lân cận và rà soát thông tin các trường hợp chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 906/VPĐK-TTTLT ngày



02/02/2026 về việc trả lời Văn bản số 215/TTKTTNMT-QHGD ngày 26/01/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn không ghi nhận các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng là đất văn hóa, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Do loại đất văn hóa được Nhà nước giao hoặc cho thuê chủ yếu để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng như nhà văn hóa, bảo tàng, rạp chiếu phim, trung tâm triển lãm, di tích lịch sử..., nên trên thực tế không có cơ sở dữ liệu thị trường đủ tin cậy để thu thập và xác định các thông tin đầu vào cần thiết như doanh thu, chi phí, lợi nhuận nhà đầu tư theo yêu cầu của phương pháp thặng dư.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do khu đất hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Diện tích đất văn hóa cần định giá là một phần của khu đất cần xác định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất, vì vậy không đủ cơ sở áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để xác định giá đất văn hóa theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ quy định tại 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: “h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. 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 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”. Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất giáo dục trên cơ sở giá đất ở đã ước tính tại khu đất cần định giá sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất giáo dục và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Điểm b khoản 5 Điều 10 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định về điều chỉnh bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “5. Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: **Đất xây dựng cơ sở văn hóa**, đất xây dựng cơ sở xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở môi trường, đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:

a) Trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan, tổ chức, đơn vị; công trình chuyên dùng, công trình phục vụ công tác

quản lý tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân; công trình sự nghiệp của đơn vị chưa tự chủ tài chính thì áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

b) Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8”.

Phụ lục X. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 3.000.000 đồng/m².

Phụ lục VI. Bảng giá đất ở tại nông thôn ban hành kèm theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất ở nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: 5.000.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn vị trí 1 đường Hương lộ 2 – đoạn còn lại và giá đất ở tại nông thôn vị trí 1 Hương lộ 2 – đoạn còn lại là: $3.000.000 \text{ đồng/m}^2 \div 5.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 0,6$.

Đối với giá đất ở sử dụng để điều chỉnh về đất văn hóa, đơn vị tư vấn ước tính như sau:

- Giá đất ở **trước khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 15.860.497 đồng/m².
- Giá đất ở **sau khi điều chỉnh** quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500 là 17.425.568 đồng/m².

Điều 15 Quyết định số Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “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”. Thời hạn 70 năm tương đương 840 tháng.

⇒ Giá đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất 70 năm) **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $15.860.497 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 \times 0,8 = 7.613.039 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất 70 năm) **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 là: $17.425.568 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 \times 0,8 = 8.364.273 \text{ đồng/m}^2$.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \text{Thời gian thuê đất}$$

Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại giấy chứng nhận đầu tư đến ngày 22/4/2058 (tại Quyết định 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai). Thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 437 tháng.

⇒ Giá đất văn hóa **trước điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng là: $7.613.039 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 3.960.593 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất văn hóa **sau điều chỉnh quy hoạch** cục bộ chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 437 tháng là: $8.364.273 \text{ đồng/m}^2 \times 437 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} = 4.351.413 \text{ đồng/m}^2$.

Ước tính giá đất đất văn hóa trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là:

Đất văn hóa (thời hạn sử dụng 437 tháng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Giá đất trước khi điều chỉnh 1/500	-	3.960.593	-
Giá đất sau khi điều chỉnh 1/500	746,0	4.351.413	3.246.154.436
Chênh lệch = Giá đất sau điều chỉnh – Giá đất trước điều chỉnh			3.246.154.436

Bước 6: Tổng hợp kết quả xác định giá đất

*** Bảng tổng hợp kết quả như sau:**

TT	Quy hoạch chi tiết 1/500	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Trước khi điều chỉnh	Đất ở biệt thự	135.880,0	15.860.497	2.155.124.332.360
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	15.069,0	3.960.593	59.682.174.536
		Đất văn hoá (thời hạn sử dụng 437 tháng)	-	3.960.593	-
2	Sau khi điều chỉnh	Đất ở biệt thự	132.327,0	17.425.568	2.305.873.136.736
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	15.415,0	4.351.413	67.077.038.387
		Đất văn hoá (thời hạn sử dụng 437 tháng)	746,0	4.351.413	3.246.154.436

*** Giá trị chênh lệch trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết 1/500:**

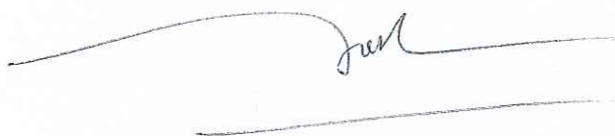
Diễn giải	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Chênh lệch: Thành tiền sau điều chỉnh - trước điều chỉnh (đồng)
	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	
Đất ở biệt thự	15.860.497	2.155.124.332.360	17.425.568	2.305.873.136.736	150.748.804.376
Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 437 tháng)	3.960.593	59.682.174.536	4.351.413	67.077.038.387	7.394.863.851
Đất văn hoá (thời hạn sử dụng 437 tháng)	3.960.593	-	4.351.413	3.246.154.436	3.246.154.436
Tổng cộng					161.389.822.663

Thành tiền: **161.389.822.663 đồng** (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ ba trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng).

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324



Lê Văn Tân



