



# CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 056/2025/2138 ngày 04/11/2025)

- Tên khách hàng** : Phòng Kinh tế xã Trảng Bom
- Tài sản định giá đất** : Giá đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất ở tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Thời điểm định giá đất** : Tháng 09/2025.





**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD (MHD VALUATION COMPANY LIMITED)**

52 Trần Bình Trọng, P. Bình Lợi Trung,  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

(028) 3515 3516

(028) 3517 1512

info@mhd.com.vn

www.mhd.com.vn

CÔNG TY TNHH

THẨM ĐỊNH GIÁ MHD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 056/2025/2138

TP.HCM, ngày 04 tháng 11 năm 2025

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom**

*Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Hợp đồng thuê dịch vụ tư vấn giá đất số 08250176/2025/HĐKT-MHD ngày 03/09/2025 được ký kết giữa Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD;*

- Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Thời điểm định giá đất:** Tháng 09/2025.
- Cơ sở định giá đất:**
  - Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.
  - Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 18/03/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Đình chính Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.
  - Tờ trình số 1629/TTr-TNMT ngày 21/05/2024 của UBND huyện Trảng Bom Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị UBND huyện xem xét phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.





- Quyết định số 3837/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.
- Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 25/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể để bồi thường thực hiện dự án: Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-KT ngày 27/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường thực hiện dự án: Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ văn bản thẩm định số 2105/HĐTĐGD ngày 03/10/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (đoạn đi qua xã Sông Trầu và thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai)).
- Các thông báo thu hồi đất;
- Các căn cứ pháp lý khác.

#### **4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:**

- **Tài sản định giá:** Tài sản được yêu cầu định giá là các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau là đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hàng năm (BHK, LUK) và đất ở tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- **Vị trí:** Tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- **Đặc điểm thửa đất, khu đất cần định giá:**
- **Khu vực định giá:** thuộc dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất dự kiến thu hồi là 8.488,2 m<sup>2</sup> (theo danh sách các thửa đất đề nghị xác định vị trí).
- **Loại đất thu hồi để thực hiện dự án:** Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hàng năm (BHK, LUK) và đất ở.



– **Giá đất trong bảng giá đất:** Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định cụ thể như sau:

- ❖ Đất nông nghiệp tại nông thôn (Xã Sông Trầu (cũ)) được xác định dựa trên nhóm đường và vị trí chi tiết như sau:
  - Nhóm đường (Phụ lục XIII – Bảng giá đất):
    - ✓ Đường nhóm 1;
    - ✓ Đường nhóm 2;
    - ✓ Đường còn lại;
  - Vị trí:
    - ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
    - ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
      - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 1.000m$ ;
      - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 500m$ .
    - ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
      - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường giao thông chính  $> 1.000m$ ;
      - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông chính từ  $> 500m$  đến  $\leq 1000m$ .
      - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 200m$ .
    - ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.
  - ❖ Đất ở tại nông thôn (Xã Sông Trầu (cũ)) được xác định dựa trên tuyến đường (Phụ lục VI – Bảng giá đất) và vị trí chi tiết như sau:



- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
- ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 1.000m$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 500m$ .
- ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường giao thông chính  $> 1.000m$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông chính từ  $> 500m$  đến  $\leq 1000m$ .
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3m$ , cách đường giao thông chính  $\leq 200m$ .
- ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.
- ❖ Đất nông nghiệp tại đô thị (thị trấn Trảng Bom (cũ)) được xác định dựa trên vị trí như sau:
  - ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
  - ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường phố  $\leq 600m$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường phố  $\leq 500m$ .
  - ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường phố  $> 600m$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường phố từ  $> 400m$  đến  $\leq 600m$ .
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3m$ , cách đường phố  $\leq 200m$ .
  - ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.
- ❖ Đất phi nông nghiệp tại đô thị (thị trấn Trảng Bom (cũ)) được xác định dựa trên tuyến đường và vị trí như sau:



- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
- ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường phố  $\leq 600m$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường phố  $\leq 500m$ .
- ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5m$ , cách đường phố  $> 600m$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường phố từ  $> 400m$  đến  $\leq 600m$ . Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3m$ , cách đường phố  $\leq 200m$ .
- ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.
- Theo đó, Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; căn cứ hồ sơ được cung cấp kết hợp với khảo sát thực tế có thể phân loại vị trí, khu vực định giá cụ thể như sau:

| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực  | Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                |
|-----|----------------------|--|---|--------------------------------|
|     |                      |  | Vị trí  | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
| 1   | CLN, BHK             | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 1  | 250.000                        |
| 2   |                      |  | Vị trí 2  | 220.000                        |
| 3   |                      |  | Vị trí 4  | 180.000                        |
| 4   | NTS                  | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 4  | 170.000                        |
| 5   | Đất ở                | Đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ Đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) | Vị trí 1  | 6.500.000                      |
| 6   |                      |  | Vị trí 4  | 1.400.000                      |
| 7   | Đất ở                | Đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công                             | Vị trí 1  | 10.000.000                     |



| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực  | Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                |
|-----|----------------------|--|---|--------------------------------|
|     |                      |  | Vị trí  | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
| 8   |                      | nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng)   | Vị trí 2  | 3.800.000                      |
| 9   | Đất ở                | Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)  | Vị trí 2  | 3.000.000                      |
| 10  | Đất ở                | Đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) | Vị trí 2  | 4.200.000                      |
| 11  | CLN,<br>BHK, LUK     | Đường nhóm 1 (Xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 1  | 170.000                        |
| 12  |                      |  | Vị trí 2  | 150.000                        |
| 13  |                      |  | Vị trí 3  | 135.000                        |
| 14  |                      |  | Vị trí 4  | 120.000                        |
| 15  | NTS                  | Đường nhóm 1 (Xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 4  | 110.000                        |
| 16  | CLN,<br>BHK, LUK     | Đường còn lại (Xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 1  | 160.000                        |
| 17  |                      |  | Vị trí 2  | 140.000                        |
| 18  |                      |  | Vị trí 4  | 100.000                        |
| 19  | NTS                  | Đường còn lại (Xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 4  | 90.000                         |
| 20  | Đất ở                | Đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)                               | Vị trí 1  | 4.000.000                      |
| 21  |                      |  | Vị trí 3  | 1.200.000                      |
| 22  |                      |  | Vị trí 4  | 900.000                        |
| 23  | Đất ở                | Đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu) | Vị trí 1  | 10.000.000                     |
| 24  |                      |  | Vị trí 2  | 3.800.000                      |
| 25  |                      |  | Vị trí 4  | 1.700.000                      |

5. Phương pháp định giá đất: Áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng như sau:





**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD (MHD VALUATION COMPANY LIMITED)**

52 Trần Bình Trọng, P. Bình Lợi Trung,  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

(028) 3515 3516

(028) 3517 1512

info@mhd.com.vn

www.mhd.com.vn

| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực  | Theo 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                | Giá đất đề xuất (đã làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất |
|-----|----------------------|--|---|--------------------------------|--|--------------------------|
|     |                      |  | Vị trí                                      | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |  |                          |
| 1   | Đất ở                | Đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ Đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 1                                    | 6.500.000                      | 15.925.000   | 2,4499                   |
| 2   |                      |  | Vị trí 4                                    | 1.400.000                      | 3.430.000  | 2,4499                   |
| 3   | Đất ở                | Đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng)  | Vị trí 1                                    | 10.000.000                     | 19.914.000   | 1,9914                   |
| 4   |                      |  | Vị trí 2                                    | 3.800.000                      | 7.567.000  | 1,9914                   |
| 5   | Đất ở                | Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)  | Vị trí 2                                    | 3.000.000                      | 5.974.000  | 1,9914                   |
| 6   | Đất ở                | Đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh)           | Vị trí 2                                    | 4.200.000                      | 8.364.000  | 1,9914                   |
| 7   | CLN, BHK             | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 1                                    | 250.000                        | 4.709.000  | 18,8353                  |
| 8   |                      |  | Vị trí 2                                    | 220.000                        | 4.144.000  | 18,8353                  |
| 9   |                      |  | Vị trí 4                                    | 180.000                        | 3.390.000  | 18,8353                  |
| 10  | NTS                  | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 4                                    | 170.000                        | 3.202.000  | 18,8353                  |
| 11  | Đất ở                | Đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu (cũ))                                    | Vị trí 1                                    | 4.000.000                      | 12.780.000   | 3,1951                   |
| 12  |                      |  | Vị trí 3                                    | 1.200.000                      | 3.834.000  | 3,1951                   |
| 13  |                      |  | Vị trí 4                                    | 900.000                        | 2.876.000  | 3,1951                   |
| 14  | Đất ở                | Đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (cũ) (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu (cũ)) | Vị trí 1                                    | 10.000.000                     | 19.914.000   | 1,9914                   |
| 15  |                      |  | Vị trí 2                                    | 3.800.000                      | 7.567.000  | 1,9914                   |
| 16  |                      |  | Vị trí 4                                    | 1.700.000                      | 3.385.000  | 1,9914                   |
| 17  | CLN, BHK, LUK        | Đường nhóm 1 (xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 1                                    | 170.000                        | 3.202.000  | 18,8353                  |
| 18  |                      |  | Vị trí 2                                    | 150.000                        | 2.825.000  | 18,8353                  |
| 19  |                      |  | Vị trí 3                                    | 135.000                        | 2.543.000  | 18,8353                  |
| 20  |                      |  | Vị trí 4                                    | 120.000                        | 2.260.000  | 18,8353                  |



| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực                           | Theo 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                | Giá đất đề xuất (đã làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất |
|-----|----------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------|--|--------------------------|
|     |                      |                                   | Vị trí                                      | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |  |                          |
| 21  | NTS                  | Đường nhóm 1 (xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 4                                    | 110.000                        | 2.072.000  | 18,8353                  |
| 22  | CLN, BHK, LUK        | Đường còn lại (xã Sông Trầu (cũ)) | Vị trí 1                                    | 160.000                        | 3.014.000  | 18,8353                  |
| 23  |                      |                                   | Vị trí 2                                    | 140.000                        | 2.637.000  | 18,8353                  |
| 24  |                      |                                   | Vị trí 4                                    | 100.000                        | 1.884.000  | 18,8353                  |
| 25  | NTS                  | Đường còn lại (xã Sông Trầu (cũ)) | Vị trí 4                                    | 90.000                         | 1.695.000  | 18,8353                  |

**Ghi chú:**

- Đối với các thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1 theo điểm a, khoản 7, Điều 5, Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chứng thư định giá đất được phát hành thành 4 (bốn) bản, cấp cho quý khách hàng 3 (ba) bản, lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá MHD 01 (một) bản. Mọi hình thức sao chép Chứng thư xác định giá đất nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Trợ lý



Nguyễn Mai Thanh Thúy

Định giá viên



Bùi Quỳnh

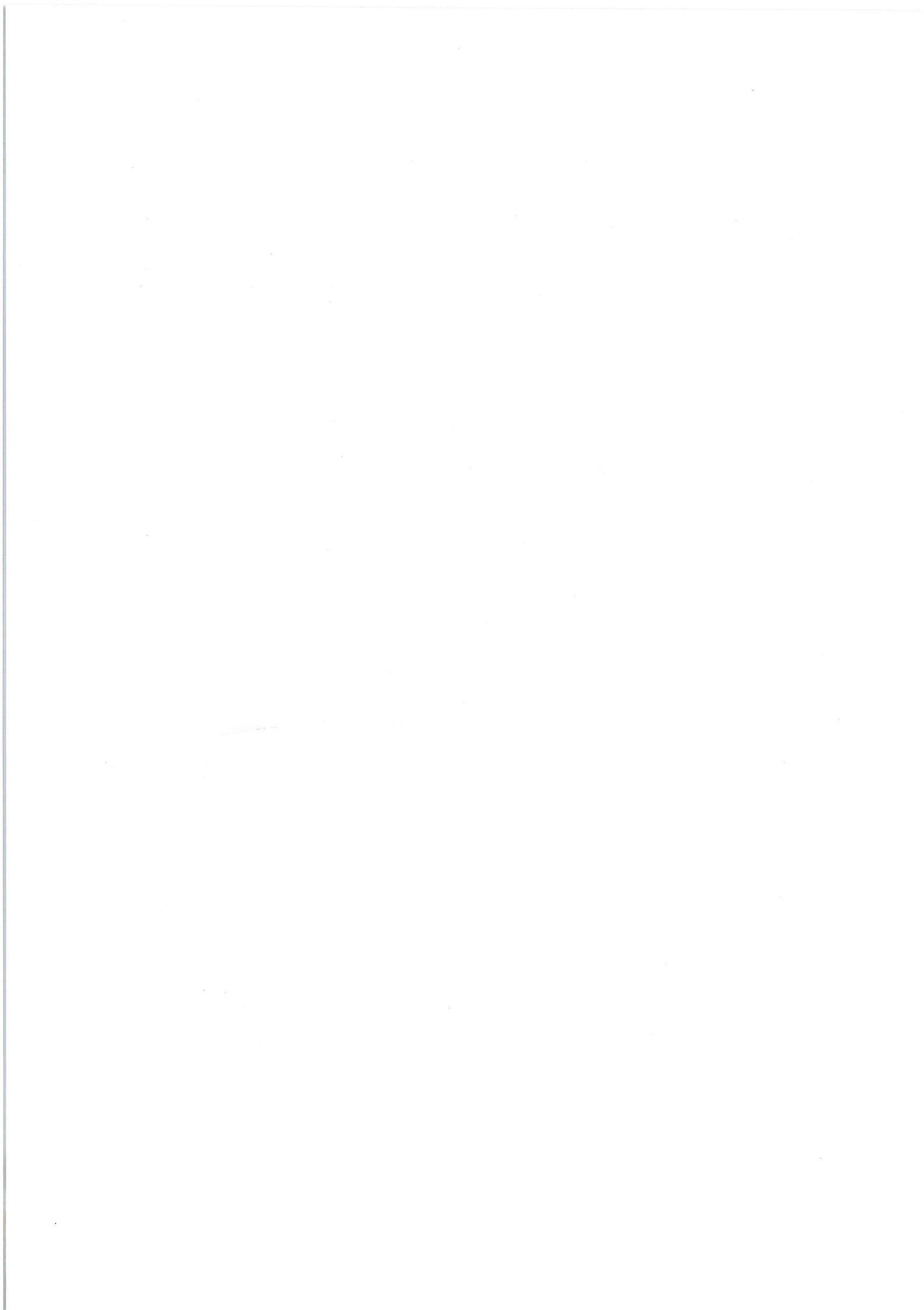
Chứng chỉ định giá đất  
Số chứng chỉ: 07340120

Giám đốc



Trần Khánh Du

Thẻ thẩm định viên về giá  
Số thẻ: IX14.1068



TP.HCM, ngày 04 tháng 11 năm 2025

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

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2025/2138 ngày 04/11/2025)

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Khu đất định giá bao gồm đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất ở tại dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**3. Thời điểm định giá đất:** Tháng 09/2025.

**4. Căn cứ định giá đất:**

**4.1. Hồ sơ Pháp lý Công ty MHD:**

- Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312231570 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11/04/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26/01/2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá số 056/TĐG do Bộ Tài Chính cấp ngày 14/9/2015; cấp lại lần thứ 6 ngày 19/11/2021;
- Thẻ Thẩm Định Viên về giá do Bộ Tài Chính cấp;
- Chứng chỉ định giá bất động sản do Bộ Tài nguyên – Môi trường cấp.

**4.2. Căn cứ pháp lý để định giá đất:**

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

– Hợp đồng thuê dịch vụ tư vấn giá đất số 08250176/2025/HĐKT-MHD ngày 03/09/2025 được ký kết giữa Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

#### **4.3. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:**

– Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

– Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 18/03/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Đính chính Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 10/10/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

– Tờ trình số 1629/TTr-TNMT ngày 21/05/2024 của UBND huyện Trảng Bom Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị UBND huyện xem xét phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

– Quyết định số 3877/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

– Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 25/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể để bồi thường thực hiện dự án: Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

– Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-KT ngày 27/08/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường thực hiện dự án: Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

– Căn cứ văn bản thẩm định số 2105/HĐTĐGD ngày 03/10/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom (đoạn đi qua xã Sông Trầu và thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai)).

– Các thông báo thu hồi đất;

– Các căn cứ pháp lý khác.

#### **4.4. Các quy định khác có liên quan:**

– Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

– Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 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.

– Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

## **5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:**

### **5.1. Đặc điểm chung:**

Tài sản được yêu cầu định giá là các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau là đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất ở tại dự án Hệ thống thoát nước ấp Tân Đạt, ấp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

**5.2. Vị trí địa lý/ địa điểm:** Tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

### **5.3. Đặc điểm thửa đất, khu đất cần định giá:**

**Khu vực định giá:** thuộc Hệ thống thoát nước ấp Tân Đạt, ấp Tân Phát, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom. Địa điểm: tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất dự kiến thu hồi là 8.488,2 m<sup>2</sup> (theo danh sách các thửa đất đề nghị xác định vị trí).

**Loại đất thu hồi để thực hiện dự án:** Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất nuôi trồng thủy sản (NTS), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất ở.

**Giá đất trong bảng giá đất:** Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định cụ thể như sau:

– Đất nông nghiệp tại nông thôn (Xã Sông Trầu (cũ)) được xác định dựa trên nhóm đường và vị trí chi tiết như sau:

+ Nhóm đường (Phụ lục XIII – Bảng giá đất):

- ✓ Đường nhóm 1;
- ✓ Đường nhóm 2;
- ✓ Đường còn lại;

+ Vị trí:

- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
- ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 1.000\text{m}$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 500\text{m}$ .
- ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $> 1.000\text{m}$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính từ  $> 500\text{m}$  đến  $\leq 1000\text{m}$ .
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 200\text{m}$ .
- ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.

– Đất ở tại nông thôn (Xã Sông Trầu (cũ)) được xác định dựa trên tuyến đường (Phụ lục VI – Bảng giá đất) và vị trí chi tiết như sau:

- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
- ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 1.000\text{m}$ ;
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 500\text{m}$ .
- ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $> 1.000\text{m}$ ;

- Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông chính từ  $> 500\text{m}$  đến  $\leq 1000\text{m}$ .
  - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3\text{m}$ , cách đường giao thông chính  $\leq 200\text{m}$ .
- ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại nông thôn.
- Đất nông nghiệp tại đô thị (thị trấn Trảng Bom (cũ)) được xác định dựa trên vị trí như sau:
- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
  - ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 600\text{m}$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 500\text{m}$ .
  - ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường phố  $> 600\text{m}$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường phố từ  $> 400\text{m}$  đến  $\leq 600\text{m}$ .
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 200\text{m}$ .
  - ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.
- Đất phi nông nghiệp tại đô thị (thị trấn Trảng Bom (cũ)) được xác định dựa trên tuyến đường và vị trí như sau:
- ✓ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
  - ✓ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 600\text{m}$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 500\text{m}$ .
  - ✓ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $\geq 5\text{m}$ , cách đường phố  $> 600\text{m}$ ;
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường phố từ  $> 400\text{m}$  đến  $\leq 600\text{m}$ .
    - Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng  $< 3\text{m}$ , cách đường phố  $\leq 200\text{m}$ .
  - ✓ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

– Theo đó, Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; căn cứ hồ sơ được cung cấp kết hợp với khảo sát thực tế có thể phân loại vị trí, khu vực định giá cụ thể như sau:

| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực  | Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                |
|-----|----------------------|--|---|--------------------------------|
|     |                      |  | Vị trí  | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |
| 1   | CLN, BHK             | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 1  | 250.000                        |
| 2   |                      |  | Vị trí 2  | 220.000                        |
| 3   |                      |  | Vị trí 4  | 180.000                        |
| 4   | NTS                  | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 4  | 170.000                        |
| 5   | Đất ở                | Đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ Đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu)   | Vị trí 1  | 6.500.000                      |
| 6   |                      |  | Vị trí 4  | 1.400.000                      |
| 7   | Đất ở                | Đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng)  | Vị trí 1  | 10.000.000                     |
| 8   |                      |  | Vị trí 2  | 3.800.000                      |
| 9   | Đất ở                | Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)  | Vị trí 2  | 3.000.000                      |
| 10  | Đất ở                | Đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) | Vị trí 2  | 4.200.000                      |
| 11  | CLN, BHK, LUK        | Đường nhóm 1 (Xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 1  | 170.000                        |
| 12  |                      |  | Vị trí 2  | 150.000                        |
| 13  |                      |  | Vị trí 3  | 135.000                        |
| 14  |                      |  | Vị trí 4  | 120.000                        |
| 15  | NTS                  | Đường nhóm 1 (Xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 4  | 110.000                        |
| 16  | CLN, BHK, LUK        | Đường còn lại (Xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 1  | 160.000                        |
| 17  |                      |  | Vị trí 2  | 140.000                        |
| 18  |                      |  | Vị trí 4  | 100.000                        |
| 19  | NTS                  | Đường còn lại (Xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 4  | 90.000                         |
| 20  | Đất ở                | Đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)                               | Vị trí 1  | 4.000.000                      |
| 21  |                      |  | Vị trí 3  | 1.200.000                      |
| 22  |                      |  | Vị trí 4  | 900.000                        |
| 23  | Đất ở                | Đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu) | Vị trí 1  | 10.000.000                     |
| 24  |                      |  | Vị trí 2  | 3.800.000                      |
| 25  |                      |  | Vị trí 4  | 1.700.000                      |

**6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:**

### **6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp:**

- Vị trí thửa đất, khu đất: Căn cứ vào khả năng sinh lợi, các tuyến đường được phân thành 4 vị trí, trong đó vị trí 1 sẽ có khả năng sinh lợi, mức độ thuận lợi cao nhất, có giá cao nhất và giảm dần cho các vị trí tiếp theo từ vị trí 2, vị trí 3 và cuối cùng là vị trí 4.
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Các thửa đất thu hồi/ ảnh hưởng là toàn bộ thửa đất, hoặc một phần của thửa đất, do đó, phần diện tích thu hồi/ ảnh hưởng có kích thước và hình thể không giống nhau.
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Thửa đất, khu đất có các thông số tốt hơn về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì có giá trị cao hơn và ngược lại.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Thửa đất, khu đất tại khu vực có chất lượng môi trường tốt hơn, tình hình an ninh ổn định hơn thì có giá trị cao hơn và ngược lại.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài nên yếu tố không ảnh hưởng đến giá đất.

### **6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp:**

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Căn cứ vào khả năng sinh lợi, các tuyến đường được phân thành 4 vị trí, trong đó vị trí 1 sẽ có khả năng sinh lợi, mức độ thuận lợi cao nhất, có giá cao nhất và giảm dần cho các vị trí tiếp theo từ vị trí 2, vị trí 3 và cuối cùng là vị trí 4.
- Địa hình: Địa hình bằng phẳng tạo điều kiện thoát nước tốt, đất đai màu mỡ hơn, tạo điều kiện canh tác, áp dụng cơ giới hóa nông nghiệp. Những nơi có địa hình dốc, nước chảy bề mặt nhiều, xói mòn gia tăng, tốn nhiều chi phí đầu tư vào đất hơn, hạn chế khả năng canh tác. Do vậy giá đất tại khu vực có địa hình bằng phẳng tốt hơn so với khu vực có địa hình dốc.
- Thời hạn sử dụng đất: đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền nên không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 158, Luật đất đai 2024.

## **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 tình hình điều tra, tổng hợp thông tin:**

- Căn cứ theo Điểm c Khoản 2 và Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai 2024 bao gồm:

- + Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá: Căn cứ Điều 165 Luật Đất đai 2024 và Khoản 4 Điều 6 Chương II Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024 thì Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có bao gồm Dữ liệu thuộc tính giá đất, Dữ liệu thuộc tính giá đất này gồm dữ liệu về quyết định giá đất, dữ liệu về bảng giá đất, dữ liệu về giá thửa đất, dữ liệu về thửa đất chuẩn, dữ liệu về thửa đất cụ thể.
- + Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính:
  - Trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp bởi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, đủ tin cậy để được sử dụng làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.
  - Tuy nhiên, nhiều giao dịch có hợp đồng chuyển nhượng có thông tin giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn với thực tế, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế để phục vụ mục đích cá nhân. Do đó, trong thực tế, giá đất ghi trong hợp đồng không phải lúc nào cũng phản ánh đúng giá trị thị trường.
  - Qua thực tế điều tra, khảo sát, trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá, một số loại đất tại Khu vực, vị trí không có thông tin giao dịch, hoặc thông tin giao dịch có hợp đồng chuyển nhượng không phản ánh đúng giá đất thị trường (quá cao hoặc quá thấp). Căn cứ theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai giá đất tại huyện Trảng Bom của nhiều tuyến đường có đơn giá bằng nhau. Do đó, MHD thu thập thông tin giá đất từ các tuyến đường khác trên địa bàn xã Trảng Bom và các xã lân cận trong địa bàn huyện Trảng Bom (cũ), có vị trí, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý tương đồng với khu vực tài sản định giá để ước tính giá đất.
- + Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 158: Đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin về giá đất từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không áp dụng điểm này.

## **7.2. Kết quả điều tra và tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:**

- Khu vực định giá gồm có 04 loại đất: đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây hằng năm (đất trồng cây hằng năm khác và đất trồng lúa còn lại) và đất ở; kết quả điều tra thu thập thông tin như sau:

- + Đối với đất ở: gồm 6 TSDG và đơn vị tư vấn thu thập được 3 thông tin giao dịch về chuyển nhượng giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
  - + Đối với đất nông nghiệp: gồm 3 TSDG và có 1 TSDG đơn vị tư vấn thu thập đủ các thông tin về giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
  - + Đối với đất nuôi trồng thủy sản: gồm 3 TSDG và đơn vị tư vấn không thu thập đủ các thông tin về giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.
- Với tình hình giao dịch hạn chế của thị trường hiện nay, để chứng minh hệ số tương quan giữa đất trồng cây lâu năm (CLN), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất nuôi trồng thủy sản (NTS) theo thị trường gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, qua khảo sát thị trường khu vực định giá, người dân tại đây giao dịch không phân biệt loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm (CLN), đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) và đất nuôi trồng thủy sản (NTS)), chỉ phân biệt đất ở và đất nông nghiệp. Ngoài ra, căn cứ Phụ lục 1, phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) tại cùng 1 địa bàn xã, thị trấn là bằng nhau; do đó, theo đánh giá khách quan và nhận định thực tế khu vực định giá đất, đơn vị tư vấn đề nghị ước tính giá đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất trồng cây hằng năm (BHK, LUK) bằng nhau.

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

### **8.1. Các nguyên tắc được sử dụng để định giá đất:**

Căn cứ khoản 1, Điều 158 của Luật đất đai 2024 quy định về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

### **8.2. Phương pháp định giá đất:**

Căn cứ khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các 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, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

Căn cứ khoản 6, Điều 158 của Luật đất đai 2024, thì điều kiện áp dụng các phương pháp cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

- 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;

- 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;

- 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.

Trường hợp định giá như đã trình bày, thuộc 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; bên cạnh đó, các thửa đất có các đặc điểm về hình dáng, kích thước, diện tích sử dụng, diện tích thu hồi là khác nhau. Do đó, việc so sánh để đưa ra giá đất cho từng thửa đất là khó khả thi, kèm theo đó sẽ tạo ra mặt bằng giá khác nhau nếu điều chỉnh cho từng thửa đất, khiến giá đất các thửa liền kề nhau có thể có mức giá khác nhau, dễ phát sinh so bì, khiếu kiện trọng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Vì vậy, với đặc điểm, tính chất của tài sản định giá như đã trình bày, kết hợp cùng với nguồn thông tin, dữ liệu, tài liệu liên quan có thể thu thập được, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để ước tính giá đất của TSDG.

**Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:** Căn cứ Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, thì trình tự, nội dung xác định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm các bước sau:

*“ 1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.*

*2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.*

- Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.*

*3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:*

- Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực.*
- Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường.*
- Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.*

*4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất*

- Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.*

*5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:*

$$\frac{\text{Giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}} = \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$

### 8.3. Áp dụng nguyên tắc định giá đất:

**Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường:** Quá trình khảo sát thu thập thông tin, đơn vị tư vấn ưu tiên thu thập các thông tin tương đồng về mục đích sử dụng đất, vị trí, thời hạn sử dụng đất và có cùng giá đất trong bảng giá đất nhà nước với tài sản cần định giá.

- Mục đích sử dụng đất: Thửa đất, khu đất cần định giá có mục đích sử dụng đất gồm đất ở và đất nông nghiệp; do đó, để tiến hành định giá, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng như thửa đất, khu đất cần định giá. Cụ thể, đối với đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp, đối với đất ở đơn vị tư vấn khảo sát các thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, trường hợp thông tin đất ở hạn chế, đơn vị tư vấn mở rộng khảo sát các thửa đất ở có xen cài đất nông nghiệp, trước khi so sánh, đơn vị tư vấn tính toán chiết trừ phần đất nông nghiệp để ước tính giá đất ở của thửa đất so sánh tại thời điểm chuyển nhượng.

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất ở là lâu dài, còn đối với đất nông nghiệp các thửa đất định giá và khảo sát đều là đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền nên không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 158, Luật đất đai;

- Thông tin đầu vào để định giá đất: Giá đất được ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập và được sử dụng làm thông tin đầu vào để định giá đất cho khu vực định giá là đủ tin cậy và đảm bảo nguyên tắc định giá theo Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Trên cơ sở các nguồn thông tin thu thập được, việc áp dụng nguyên tắc định giá cho thửa đất khu đất định giá như sau:

- Vị trí định giá có đủ thông tin về giá đất: Thực hiện đúng trình tự, nội dung xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.
- Vị trí định giá hạn chế thông tin về giá đất: Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại” được xác định giá đất theo nguyên tắc sau:

- Đối với tuyến đường hạn chế thông tin về giá đất: Trong cùng nhóm đất nông nghiệp hoặc nhóm đất phi nông nghiệp, giữa các loại đất (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã được xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ chênh lệch của giá đất trong Bảng giá đất. Riêng đối với đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng thu thập thông tin giá đất nông nghiệp, xác định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp tại địa bàn khác (có điều kiện tương tự về khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật), trên cơ sở tỷ lệ chênh lệch giá đất nông nghiệp giữa 2 địa bàn theo giá thị trường tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất thì đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp đã được xác định để tính giá đất nông nghiệp thị trường của tài sản định giá.
- Đối với các vị trí đất còn lại trên cùng tuyến đường: Tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3, và vị trí 4 theo giá thị trường tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá đất trong Bảng giá đất. Căn cứ theo Nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, để đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư thì đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất của vị trí đất đã được xác định tính cho các vị trí đất còn lại.

***Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất:*** Qua đặc điểm tài sản, đặc điểm thị trường và mục đích thẩm định giá, đơn vị tư vấn có đánh giá, phân tích để lựa chọn phương pháp định giá cũng như trình bày về trình tự, thủ tục định giá đất như đã nêu ở trên.

***Đảm bảo tính độc lập và khách quan:***

- Tuân thủ quy tắc đạo đức nghề nghiệp: Không để cho bất kỳ yếu tố nào tác động đến kết quả định giá, bảo đảm tính khách quan, trung thực;
- Tránh xung đột lợi ích: Không tham gia vào các dự án có liên quan đến khách hàng hoặc đối tác có thể ảnh hưởng đến kết quả định giá;
- Công khai thông tin: Cung cấp đầy đủ thông tin cho khách hàng về quá trình định giá, các giá định và phương pháp sử dụng.

***Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất:*** Trong quá trình thực hiện, đơn vị tư vấn thu thập thông tin các dự án tương tự, lân cận đã thực hiện bồi thường, thông tin giá đất thị trường, các thông tin liên quan khác đến giá đất để từ đó đề xuất phương án giá phù hợp, đảm bảo kết hợp hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người dân/ tổ chức sử dụng đất bị thu hồi thực hiện dự án.

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

**9.1. Giá đất ở tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)**

**9.1.1. Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Căn cứ theo Khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ thì Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai 2024 đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giá đất phù hợp thị trường tại tuyến đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1.

– Tuy nhiên, như đã nêu ở mục 7.1, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng điều tra khảo sát những tuyến đường lân cận trên địa bàn thị trấn Trảng Bom (cũ) thì thu thập được thêm 3 thông tin của Đường Hùng Vương (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền) và có đơn giá đất ở nhà nước là: 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup> cụ thể như sau:

| STT | Đặc điểm                             | Giao dịch 1  | Giao dịch 2  | Giao dịch 3  |
|-----|--------------------------------------|--|--|--|
| 1   | <b>Nguồn thông tin</b>               | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                  | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                  | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                  |
| 2   | <b>Thời điểm chuyển nhượng</b>       | 15/01/2024   | 15/01/2024   | 21/03/2024   |
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                       | Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai | Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 16, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai | Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>               | Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1           | Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1           | Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1           |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                       | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>          | Đất ở tại đô thị   | Đất ở tại đô thị   | Đất ở tại đô thị   |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b> | 103,0  | 103,0  | 150,5  |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>      | Đất trống  | Nhà phố  | Nhà phố  |

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 1   | Giao dịch 2       | Giao dịch 3   |
|-----|--|---------------|-------------------|---------------|
| 8.1 | Diện tích SXD (m <sup>2</sup> )              |               | 642,00            | 398,48        |
| 8.2 | CLCL (%)                                     |               | 60%               | 35%           |
| 8.3 | Đơn giá CTXD (đồng/m <sup>2</sup> )          |               | 6.023.000         | 3.490.000     |
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)      |               | 2.320.059.600     | 486.743.320   |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh    | Hoàn chỉnh        | Hoàn chỉnh    |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 1.700.000.000 | 4.300.000.000     | 5.000.000.000 |
| 11  | <b>Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)</b>      | 1.700.000.000 | 1.979.940.400     | 4.513.256.680 |
| 12  | <b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>          | 16.504.854    | 19.222.722        | 29.988.416    |
| 13  | <b>Trung bình (đồng/m<sup>2</sup>)</b>       |               | <b>21.905.331</b> |               |

❖ **Xác định giá đất ở thị trường của vị trí 1 - đường Hùng Vương (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền) và có đơn giá đất ở nhà nước là: 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup>:**

– Căn cứ Điều c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó”. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số học các mức giá để xác định giá đất ở vị trí 1 - đường Hùng Vương (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền) và có đơn giá đất ở nhà nước là: 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup> như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{16.504.854 + 19.222.722 + 29.988.416}{3} = 21.905.331 \text{ đồng/m}^2$$

❖ **Xác định giá đất ở thị trường của vị trí 1 - đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng):**

– Tại mục 7.1 Báo cáo này đã nêu: “Do đó, MHD thu thập thông tin giá đất từ các tuyến đường khác trên địa bàn xã Trảng Bom và các xã lân cận trong địa bàn huyện Trảng Bom (cũ), có vị trí, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý tương đồng với khu vực tài sản định giá để ước tính giá đất.” Do đó, giá đất tuyến đường cần định giá được tính trên cơ sở giá đất các tuyến đường đã được xác định theo tỷ lệ chênh lệch đơn giá đất ở đô thị theo Bảng giá đất.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng lấy giá đất ở thị trường của vị trí 1 - đường Hùng Vương (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền) có đơn giá đất ở Nhà nước là

11.000.000 đồng/m<sup>2</sup> làm chuẩn để tính cho giá đất ở vị trí 1 - đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) có đơn giá đất ở Nhà nước là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo tỷ lệ chênh lệch đất ở tại Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

$$\text{Giá đất ở của Vị trí cần định giá} = \text{Giá đất ở của tuyến đường đã xác định trước đó} \times \frac{\text{Đơn giá đất ở nhà nước của Vị trí định giá theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND}}{\text{Đơn giá đất ở nhà nước của tuyến đường đã xác định trước đó theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND}}$$

– Như vậy:

$$\begin{aligned} &\text{Giá đất ở vị trí 1 đường Hùng Vương} \\ &(\text{Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng}) = 21.905.331 \times \frac{10.000.000}{11.000.000} = 19.913.937 \text{ đồng/m}^2 \end{aligned}$$

**❖ Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó*”.

– Căn cứ giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và giá đất thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1, xác định như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) | Vị trí 1 | 10.000.000  | 19.913.937                             | <b>1,9914</b>                          |

**❖ Xác định giá đất tài sản định giá:**

– Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều*

chính giá đất”. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--------------------------|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) | Vị trí 1 | 10.000.000  | 1,9914                   | <b>19.914.000</b>                                    |

**9.1.2. Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 2:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 1 thông tin chuyển nhượng đất ở vị trí 2 tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng), không đủ cơ sở để xác định giá đất thị trường.

| STT | Đặc điểm                            | Giao dịch 4   |
|-----|-------------------------------------|---|
| 1   | Nguồn thông tin                     | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin   |
| 2   | Thời điểm chuyển nhượng             | 14/10/2023  |
| 3   | Địa chỉ                             | Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 6, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai         |
| 4   | Khu vực, vị trí                     | Đường Hùng Vương (Đoạn giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) – vị trí 2 |
| 5   | Pháp lý                             | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  |
| 6   | Mục đích sử dụng đất                | Đất ở tại đô thị  |
| 7   | Diện tích đất (m <sup>2</sup> )     | 105,5   |
| 8   | Tài sản gắn liền với đất            | Đất trống   |
| 8.1 | Diện tích SXD (m <sup>2</sup> )     |   |
| 8.2 | CLCL (%)                            |   |
| 8.3 | Đơn giá CTXD (đồng/m <sup>2</sup> ) |   |

| STT | Đặc điểm                                | Giao dịch 4   |
|-----|---|---------------|
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng) |               |
| 9   | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng           | Hoàn chỉnh    |
| 10  | Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)   | 1.000.000.000 |
| 11  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)        | 1.000.000.000 |
| 12  | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )          | 9.478.673     |

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở vị trí 2 tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng), cụ thể:

- Giá đất ở vị trí 2 tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) = 1,9914 x 3.800.000 = 7.567.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 2:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) | Vị trí 2 | 3.800.000   | 7.567.000                              | <b>1,9914</b>                          |

**9.1.3. Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) – vị trí 2:**

❖ **Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 1 thông tin chuyển nhượng đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) - vị trí 2, không đủ cơ sở để xác định giá đất thị trường.

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 5   |
|-----|--|---|
| 1   | <b>Nguồn thông tin</b>                       | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                 |
| 2   | <b>Thời điểm chuyển nhượng</b>               | 11/11/2024  |
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                               | Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 27, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>                       | Đường Nguyễn Tri Phương (từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) – vị trí 2       |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>                  | Đất ở tại đô thị  |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>         | 64,9  |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>              | Đất trống   |
| 8.1 | <i>Diện tích SXD (m<sup>2</sup>)</i>         |   |
| 8.2 | <i>CLCL (%)</i>                              |   |
| 8.3 | <i>Đơn giá CTXD (đồng/m<sup>2</sup>)</i>     |   |
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)      |   |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh  |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 300.000.000   |
| 11  | <b>Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)</b>      | 300.000.000   |
| 12  | <b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>          | 4.622.496   |

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành,

mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) – vị trí 2, cụ thể:

- Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) - vị trí 2 = 1,9914 x 3.000.000 = 5.974.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) - vị trí 2:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương (Đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương) | Vị trí 2 | 3.000.000   | <b>5.974.000</b>                       | <b>1,9914</b>                          |

**9.1.4. Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) - vị trí 2:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) - vị trí 2.

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) – vị trí 2, cụ thể:

- Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) - vị trí 2 = 1,9914 x 4.200.000 = 8.364.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) - vị trí 2:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh) | Vị trí 2 | 4.200.000   | <b>8.364.000</b>                       | <b>1,9914</b>                          |

**9.1.5. Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1:**

**❖ Thu thập thông tin:**

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1.
- Tuy nhiên, như đã nêu ở mục 7.1, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng điều tra khảo sát những tuyến đường lân cận trên địa bàn xã Trảng Bom thì đơn vị tư vấn thu thập được thêm 2 thông tin chuyển nhượng giá đất ở vị trí 2 tiếp giáp đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành), cụ thể như sau:

| STT | Đặc điểm               | Giao dịch 6   | Giao dịch 7   |
|-----|------------------------|---|---|
| 1   | <b>Nguồn thông tin</b> | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin |

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 6  | Giao dịch 7   |
|-----|--|--|---|
| 2   | <b>Thời điểm chuyển nhượng</b>               | 31/10/2024   | 24/10/2024  |
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                               | Thửa đất số 729, tờ bản đồ số 29, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai | Thửa đất số 1113, tờ bản đồ số 29, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>                       | Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) – vị trí 2                          | Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) – vị trí 2                           |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>                  | Đất ở tại đô thị   | Đất ở tại đô thị  |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>         | 85,0   | 106,50  |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>              | Đất trống  | Nhà phố   |
| 8.1 | <i>Diện tích SXD (m<sup>2</sup>)</i>         |  | 267,70  |
| 8.2 | <i>CLCL (%)</i>                              |  | 90%   |
| 8.3 | <i>Đơn giá CTXD (đồng/m<sup>2</sup>)</i>     |  | 7.107.000   |
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)      |  | 1.712.289.510   |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh   | Hoàn chỉnh  |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 1.360.000.000  | 2.200.000.000   |
| 11  | <b>Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)</b>      | 1.360.000.000  | 487.710.490   |
| 12  | <b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>          | 16.000.000   | 4.579.441   |
| 13  | <b>Trung bình (đồng/m<sup>2</sup>)</b>       | 10.289.721   |   |

❖ **Xác định giá đất ở thị trường tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) – vị trí 2:**

- Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó*”. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số học các mức giá để xác định giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) – vị trí 2 như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{16.000.000 + 4.579.441}{2} = 10.289.721 \text{ đồng/m}^2$$

**❖ Xác định giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1:**

- Tại mục 7.1 Báo cáo này đã nêu: “Do đó, MHD thu thập thông tin giá đất từ các tuyến đường khác trên địa bàn xã Trảng Bom và các xã lân cận trong địa bàn huyện Trảng Bom (cũ), có vị trí, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý tương đồng với khu vực tài sản định giá để ước tính giá đất.” Do đó, giá đất tuyến đường cần định giá được tính trên cơ sở giá đất các tuyến đường đã được xác định theo tỷ lệ chênh lệch đơn giá đất ở đô thị theo Bảng giá đất.
- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng lấy giá đất ở thị trường tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) – vị trí 2 có đơn giá đất ở Nhà nước là 4.200.000 đồng/m<sup>2</sup> làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1 có đơn giá đất ở Nhà nước là 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup> theo tỷ lệ chênh lệch đất ở tại Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
|                                   |   | Đơn giá đất ở nhà nước của Vị trí định giá theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND                  |
| Giá đất ở của Vị trí cần định giá | = | Đơn giá đất ở nhà nước của tuyến đường đã xác định trước đó                         |
|                                   | x | Đơn giá đất ở nhà nước của tuyến đường đã xác định trước đó theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND |

- Như vậy:

|   |   |              |   |                               |  |   |                                |
|---|---|--------------|---|-------------------------------|--|---|--------------------------------|
| Giá đất ở vị trí 1 đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) | = | 10.289.721 x | x | $\frac{6.500.000}{4.200.000}$ |  | = | 15.924.568 đồng/m <sup>2</sup> |
|---|---|--------------|---|-------------------------------|--|---|--------------------------------|

**❖ Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

- Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó”.
- Căn cứ giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1 tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và giá đất ở thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1, xác định như sau:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) | Vị trí 1 | 6.500.000   | 15.924.568                             | 2,4499                                 |

**❖ Xác định giá đất tài sản định giá:**

- Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất”. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1 như sau:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--------------------------|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) | Vị trí 1 | 6.500.000   | 2,4499                   | 15.925.000   |

**9.1.6. Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) – vị trí 4:**

**❖ Thu thập thông tin:**

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở vị trí 4 – đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu).

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định

tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 1 là: **2,4499 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 4, cụ thể:

- Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 4 = 2,4499 x 1.400.000 = 3.430.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) - vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tại đô thị đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu) | Vị trí 4 | 1.400.000   | <b>3.430.000</b>                       | <b>2,4499</b>                          |

## 9.2. Giá đất ở tại xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom)

### 9.2.1. Giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1:

#### ❖ Thu thập thông tin:

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được 2 thông tin chuyển nhượng đất ở tương đồng với tuyến đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1. Tuy nhiên, qua đánh giá, đối chiếu mức giá đất ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng với thông tin thị trường và các giá đất đã phê duyệt của các dự án lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy hai giao dịch này có đơn giá đất chênh lệch nhau khá lớn (khoảng 27,5%), cụ thể như sau:

| STT | Đặc điểm                | Giao dịch 8   | Giao dịch 9   |
|-----|-------------------------|---|---|
| 1   | Nguồn thông tin         | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin |
| 2   | Thời điểm chuyển nhượng | 14/06/2024  | 26/11/2024  |

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 8  | Giao dịch 9  |
|-----|--|--|--|
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                               | Thửa đất số 838, tờ bản đồ số 36, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai                             | Thửa đất số 849, tờ bản đồ số 36, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai                             |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>                       | Đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1 | Đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1 |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>                  | Đất ở tại nông thôn  | Đất ở tại nông thôn  |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>         | 50,0   | 48,0   |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>              | Nhà phố  | Nhà phố  |
| 8.1 | <i>Diện tích SXD (m<sup>2</sup>)</i>         | 103,15   | 100,03   |
| 8.2 | <i>CLCL (%)</i>                              | 35%  | 35%  |
| 8.3 | <i>Đơn giá CTXD (đồng/m<sup>2</sup>)</i>     | 4.363.000  | 3.925.000  |
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)      | 157.515.208  | 137.416.213  |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh   | Hoàn chỉnh   |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 300.000.000  | 650.000.000  |
| 11  | <b>Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)</b>      | 142.484.793  | 512.583.788  |
| 12  | <b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>          | 2.849.696  | 10.678.829   |
| 13  | <b>Trung bình (đồng/m<sup>2</sup>)</b>       | <b>6.764.262</b>   |  |

– Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường*”, do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng các thông tin này để ước tính giá đất thị trường.

– Tuy nhiên, như đã nêu ở mục 7.1, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng điều tra khảo sát những tuyến đường lân cận trên địa bàn xã Trảng Bom thì thu thập được thêm 2 thông tin tương đồng với tuyến đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) nhưng ở vị trí 2, cụ thể như sau:

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 10   | Giao dịch 11   |
|-----|--|--|--|
| 1   | <b>Nguồn thông tin</b>                       | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin  | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin  |
| 2   | <b>Thời điểm chuyển nhượng</b>               | 31/05/2024   | 12/06/2024   |
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                               | Thửa đất số 1989, tờ bản đồ số 47, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai                          | Thửa đất số 550, tờ bản đồ số 37, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai                           |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>                       | Đường Trảng Bom-Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 2 | Đường Trảng Bom-Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 2 |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất   |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>                  | Đất ở tại nông thôn  | Đất ở tại nông thôn  |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>         | 105,9  | 118,5  |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>              | Đất trống  | Đất trống  |
| 8.1 | <i>Diện tích SXD (m<sup>2</sup>)</i>         |  |  |
| 8.2 | <i>CLCL (%)</i>                              |  |  |
| 8.3 | <i>Đơn giá CTXD (đồng/m<sup>2</sup>)</i>     |  |  |
| 8.4 | Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)      |  |  |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh   | Hoàn chỉnh   |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 950.000.000  | 300.000.000  |
| 11  | <b>Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)</b>      | 950.000.000  | 300.000.000  |
| 12  | <b>Giá đất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>          | 8.970.727  | 2.531.646  |
| 13  | <b>Trung bình (đồng/m<sup>2</sup>)</b>       | <b>5.751.186</b>   |  |

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó”. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số học các mức giá để xác định giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 2 như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{8.970.727 + 2.531.646}{2} = 5.751.186 \text{ đồng/m}^2$$

**❖ Xác định giá đất thị trường đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 1:**

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “*Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại*”.
- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng lấy giá đất ở thị trường tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 2 có đơn giá đất ở Nhà nước là 1.800.000 đồng/m<sup>2</sup> làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 1 có đơn giá đất ở Nhà nước là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo tỷ lệ chênh lệch đất ở tại Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

|                  |                     |  |
|------------------|---------------------|--|
|                  |                     | Đơn giá đất ở nhà nước của Vị trí định |
| Giá đất ở của Vị | Giá đất ở của tuyến | giá theo QĐ 86/2024/QĐ-UBND            |
| trí cần định giá | = đường đã xác định | Đơn giá đất ở nhà nước của tuyến       |
|                  | trước đó            | đường đã xác định trước đó theo QĐ     |
|                  |                     | 86/2024/QĐ-UBND                        |

- Như vậy:

|   |   |           |   |                               |   |                                |
|---|---|-----------|---|-------------------------------|---|--------------------------------|
| Giá đất ở vị trí 1 đường Trảng Bom<br>- Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị<br>trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã<br>Sông Trầu)) | = | 5.751.186 | x | $\frac{4.000.000}{1.800.000}$ | = | 12.780.414 đồng/m <sup>2</sup> |
|---|---|-----------|---|-------------------------------|---|--------------------------------|

**❖ Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

- Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó*”.
- Căn cứ giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 1 tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND

ngày 19/12/2022 và Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và giá đất thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) - vị trí 1, xác định như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) | Vị trí 1 | 4.000.000   | 12.780.414                             | <b>3,1951</b>                          |

❖ **Xác định giá đất tài sản định giá:**

- Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất”. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1 như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--------------------------|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) | Vị trí 1 | 4.000.000   | 3,1951                   | 12.780.000   |

**9.2.2. Giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 3 và vị trí 4:**

❖ **Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở vị trí 3 và vị trí 4 tại tuyến đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)).

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 1 là: **3,1951 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở vị trí 3 và vị trí 4 tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)), cụ thể:

- Giá đất ở vị trí 3 tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) = 3,1951 x 1.200.000 = 3.834.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất ở vị trí 4 tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) = 3,1951 x 900.000 = 2.876.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) – vị trí 3 và vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Trảng Bom - Thanh Bình (đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu)) | Vị trí 3 | 1.200.000   | 3.834.000                              | <b>3,1951</b>                          |
| 2   |   | Vị trí 4 | 900.000   | 2.876.000                              | <b>3,1951</b>                          |

**9.2.3. Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu) – vị trí 1:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở vị trí 1 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu).

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Căn cứ theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất ở tuyến đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) và giá đất ở tuyến đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) là bằng nhau ở cả 4 vị trí. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở vị trí 1 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu), cụ thể:

- Giá đất ở vị trí 1 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) = 1,9914 x 10.000.000 = 19.914.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) - vị trí 1:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) | Vị trí 1 | 10.000.000  | 19.914.000                             | <b>1,9914</b>                          |

**9.2.4. Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) – vị trí 2 và vị trí 4:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở vị trí 2 và vị trí 4 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu).

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: *“Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.*

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở vị trí 2 và vị trí 4 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu), cụ thể:

- Giá đất ở vị trí 2 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) = 1,9914 x 3.800.000 = 7.567.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất ở vị trí 4 tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) = 1,9914 x 1.700.000 = 3.385.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu) - vị trí 2 và vị trí 4:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất ở tiếp giáp đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu) | Vị trí 2 | 3.800.000   | 7.567.000                              | 1,9914                                 |
| 2   |  | Vị trí 4 | 1.700.000   | 3.385.000                              | 1,9914                                 |

**9.3. Giá đất nông nghiệp xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom):**

**9.3.1. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 – vị trí 1:**

❖ **Thu thập thông tin:**

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn thu thập được 2 thông tin chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể như sau:

| STT | Đặc điểm                                     | Giao dịch 12  | Giao dịch 13  |
|-----|--|---|---|
| 1   | <b>Nguồn thông tin</b>                       | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                 | Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin                                 |
| 2   | <b>Thời điểm chuyển nhượng</b>               | 03/02/2024  | 20/06/2024  |
| 3   | <b>Địa chỉ</b>                               | Thửa đất số 609, tờ bản đồ số 29, xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai | Thửa đất số 608, tờ bản đồ số 29, xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai |
| 4   | <b>Khu vực, vị trí</b>                       | Đường nhóm 1 - vị trí 1   | Đường nhóm 1 - vị trí 1   |
| 5   | <b>Pháp lý</b>                               | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  | Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  |
| 6   | <b>Mục đích sử dụng đất</b>                  | Đất trồng cây lâu năm   | Đất trồng cây lâu năm   |
| 7   | <b>Diện tích đất (m<sup>2</sup>)</b>         | 156,7   | 154,0   |
| 8   | <b>Tài sản gắn liền với đất</b>              | Đất trống   | Đất trống   |
| 9   | <b>Hiện trạng các yếu tố hạ tầng</b>         | Hoàn chỉnh  | Hoàn chỉnh  |
| 10  | <b>Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)</b> | 800.000.000   | 200.000.000   |

| STT | Đặc điểm                          | Giao dịch 12     | Giao dịch 13 |
|-----|-----------------------------------|------------------|--------------|
| 11  | Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)  | 800.000.000      | 200.000.000  |
| 12  | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )    | 5.105.297        | 1.298.701    |
| 13  | Trung bình (đồng/m <sup>2</sup> ) | <b>3.201.999</b> |              |

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó”. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số học các mức giá để xác định giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{5.105.297 + 1.298.701}{2} = 3.201.999 \text{ đồng/m}^2$$

❖ **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó”.

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 1 | 170.000   | 3.201.999                              | <b>18,8353</b>                         |

❖ **Xác định giá đất tài sản định giá:**

– Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất”. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--------------------------|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 1 | 170.000   | 18,8353                  | <b>3.202.000</b>                                     |

**9.3.2. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 – vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4:**

**❖ Thu thập thông tin:**

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, thông tin giao dịch đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là hạn chế.

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “*Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại*”.

- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4 tiếp giáp đường nhóm 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 2 tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 150.000 = 2.825.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 3 tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 135.000 = 2.543.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 4 tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 120.000 = 2.260.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 2, vị trí 3 và vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 2 | 150.000   | 2.825.000                              | <b>18,8353</b>                         |
| 2   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 3 | 135.000   | 2.543.000                              | <b>18,8353</b>                         |
| 3   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 120.000   | 2.260.000                              | <b>18,8353</b>                         |

### 9.3.3. Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường nhóm 1 – vị trí 4:

#### ❖ Thu thập thông tin:

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 4 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom).

#### ❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 tiếp giáp đường nhóm 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 110.000 = 2.072.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 110.000   | 2.072.000                              | <b>18,8353</b>                         |

#### 9.3.4. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại – vị trí 1:

##### ❖ Thu thập thông tin:

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, thông tin giao dịch đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là hạn chế.

##### ❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 1 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 1 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 160.000 = 3.014.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 1:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 1 | 160.000   | 3.014.000                              | <b>18,8353</b>                         |

**9.3.5. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại – vị trí 2 và vị trí 4:**

**❖ Thu thập thông tin:**

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, thông tin giao dịch đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - vị trí 2 và vị trí 4 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là hạn chế.

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 1 là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 2 và vị trí 4 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 2 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) =  $18,8353 \times 140.000 = 2.637.000$  đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) vị trí 4 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) =  $18,8353 \times 100.000 = 1.884.000$  đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 2 và vị trí 4:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 2 | 140.000   | 2.637.000                              | <b>18,8353</b>                         |
| 2   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 100.000   | 1.884.000                              | <b>18,8353</b>                         |

### 9.3.6. Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường còn lại – vị trí 4:

#### ❖ Thu thập thông tin:

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường còn lại - vị trí 4 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom).

#### ❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

- Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 90.000 = 1.695.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tiếp giáp đường còn lại - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nuôi thủy sản (NTS) tiếp giáp đường nhóm 1 - xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 90.000  | 1.695.000                              | <b>18,8353</b>                         |

### 9.4. Giá đất nông nghiệp tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)

#### 9.4.1. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) – vị trí 1:

#### ❖ Thu thập thông tin:

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn thu thập được 2 thông tin chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm vị trí 1 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom). Tuy nhiên, qua đánh giá, đối chiếu mức giá đất ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng với

thông tin thị trường và các giá đất đã phê duyệt của các dự án lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các giao dịch này có giá đất quá thấp so với mặt bằng chung, cụ thể như sau:

| STT                            | Số thửa | Số tờ | Diện Tích (m <sup>2</sup> ) | Giá chuyển nhượng (đồng) | Thị trấn nay là xã | Năm  | Vị trí | Đơn giá |
|--------------------------------|---------|-------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------|--------|---------|
| 1                              | 419     | 36    | 223,60                      | 50.000.000               | Trảng Bom          | 2023 | VT1    | 223.614 |
| 2                              | 420     | 36    | 366,00                      | 100.000.000              | Trảng Bom          | 2023 | VT1    | 273.224 |
| Đơn giá trung bình: 248.419    |         |       |                             |                          |                    |      |        |         |
| Hệ số điều chỉnh giá đất: 0,99 |         |       |                             |                          |                    |      |        |         |

– Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường*”, do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng các thông tin này để ước tính giá đất thị trường.

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “*Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại*”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) làm chuẩn để tính cho giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) theo tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) = Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) x Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) theo Quyết định 86/QĐ-UBND / Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK, LUK) tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) theo Quyết định 86/QĐ-UBND.

– Như vậy:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thuộc thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) =  $3.201.999 \times \frac{250.000}{170.000} = 4.708.822$  đồng/m<sup>2</sup>.

**❖ Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó*”.

– Căn cứ giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và giá đất thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), xác định như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK) thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 1 | 250.000   | 4.708.822                              | <b>18,8353</b>                         |

**❖ Xác định giá đất tài sản định giá:**

– Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: “*Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất*”. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 1 thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) như sau:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--------------------------|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 1 | 250.000   | 18,8353                  | <b>4.709.000</b>                                     |

**9.4.2. Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) - vị trí 2 và vị trí 4:**

**❖ Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch đất nông nghiệp (CLN, BHK) vị trí 2 và vị trí 4 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom).

**❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 1 là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) vị trí 2 và vị trí 4 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) vị trí 2 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 220.000 = 4.144.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).
- Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) vị trí 4 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) = 18,8353 x 180.000 = 3.390.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 2 và vị trí 4:

| STT | Tên tài sản   | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|---|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 2 | 220.000   | 4.144.000                              | <b>18,8353</b>                         |
| 2   | Đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 180.000   | 3.390.000                              | <b>18,8353</b>                         |

#### 9.4.3. Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) – vị trí 4:

##### ❖ Thu thập thông tin:

- Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom).

##### ❖ Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

- Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định

tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (CLN, BHK) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) – vị trí 1 là: **18,8353 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) vị trí 4 - thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), cụ thể:

- Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) =  $18,8353 \times 170.000 = 3.202.000$  đồng/m<sup>2</sup> (đã làm tròn).

**Kết luận:** Giá đất nuôi trồng thủy sản (NTS) tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) - vị trí 4:

| STT | Tên tài sản  | Vị trí   | Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> ) | Giá đất đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất (đã làm tròn) |
|-----|--|----------|---|--|--|
| 1   | Đất nuôi trồng thủy sản (NTS) thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) | Vị trí 4 | 170.000   | 3.202.000                              | <b>18,8353</b>                         |

#### 10. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng như sau:

| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực   | Theo 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                | Giá đất đề xuất (đã làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất |
|-----|----------------------|---|---|--------------------------------|--|--------------------------|
|     |                      |   | Vị trí                                      | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |  |                          |
| 1   | Đất ở                | Đường Nguyễn Hoàng (Đoạn từ Đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu (cũ))       | Vị trí 1                                    | 6.500.000                      | 15.925.000   | 2,4499                   |
| 2   |                      |   | Vị trí 4                                    | 1.400.000                      | 3.430.000  | 2,4499                   |
| 3   | Đất ở                | Đường Hùng Vương (Đoạn từ giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng) | Vị trí 1                                    | 10.000.000                     | 19.914.000   | 1,9914                   |
| 4   |                      |   | Vị trí 2                                    | 3.800.000                      | 7.567.000  | 1,9914                   |
| 5   | Đất ở                | Đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)             | Vị trí 2                                    | 3.000.000                      | 5.974.000  | 1,9914                   |

| STT | Mục đích sử dụng đất | Khu vực  | Theo 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai |                                | Giá đất đề xuất (đã làm tròn) (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số điều chỉnh giá đất |
|-----|----------------------|--|---|--------------------------------|--|--------------------------|
|     |                      |  | Vị trí                                      | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |  |                          |
| 6   | Đất ở                | Đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh)           | Vị trí 2                                    | 4.200.000                      | 8.364.000  | 1,9914                   |
| 7   | CLN, BHK             | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 1                                    | 250.000                        | 4.709.000  | 18,8353                  |
| 8   |                      |  | Vị trí 2                                    | 220.000                        | 4.144.000  | 18,8353                  |
| 9   |                      |  | Vị trí 4                                    | 180.000                        | 3.390.000  | 18,8353                  |
| 10  | NTS                  | Thị trấn Trảng Bom (cũ)  | Vị trí 4                                    | 170.000                        | 3.202.000  | 18,8353                  |
| 11  | Đất ở                | Đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu (cũ))                                    | Vị trí 1                                    | 4.000.000                      | 12.780.000   | 3,1951                   |
| 12  |                      |  | Vị trí 3                                    | 1.200.000                      | 3.834.000  | 3,1951                   |
| 13  |                      |  | Vị trí 4                                    | 900.000                        | 2.876.000  | 3,1951                   |
| 14  | Đất ở                | Đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (cũ) (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu (cũ)) | Vị trí 1                                    | 10.000.000                     | 19.914.000   | 1,9914                   |
| 15  |                      |  | Vị trí 2                                    | 3.800.000                      | 7.567.000  | 1,9914                   |
| 16  |                      |  | Vị trí 4                                    | 1.700.000                      | 3.385.000  | 1,9914                   |
| 17  | CLN, BHK, LUK        | Đường nhóm 1 (xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 1                                    | 170.000                        | 3.202.000  | 18,8353                  |
| 18  |                      |  | Vị trí 2                                    | 150.000                        | 2.825.000  | 18,8353                  |
| 19  |                      |  | Vị trí 3                                    | 135.000                        | 2.543.000  | 18,8353                  |
| 20  |                      |  | Vị trí 4                                    | 120.000                        | 2.260.000  | 18,8353                  |
| 21  | NTS                  | Đường nhóm 1 (xã Sông Trầu (cũ))   | Vị trí 4                                    | 110.000                        | 2.072.000  | 18,8353                  |
| 22  | CLN, BHK, LUK        | Đường còn lại (xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 1                                    | 160.000                        | 3.014.000  | 18,8353                  |
| 23  |                      |  | Vị trí 2                                    | 140.000                        | 2.637.000  | 18,8353                  |
| 24  |                      |  | Vị trí 4                                    | 100.000                        | 1.884.000  | 18,8353                  |
| 25  | NTS                  | Đường còn lại (xã Sông Trầu (cũ))  | Vị trí 4                                    | 90.000                         | 1.695.000  | 18,8353                  |

✚ **Ghi chú:**

- Đối với các thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1 theo điểm a, khoản 7, Điều 5, Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh

Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

#### **11. Những lưu ý và hạn chế về kết quả xác định giá đất:**

Báo cáo Thuyết minh này được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp lý hiện hành về định giá. Đơn vị tư vấn không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản định giá, có thể làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ;

Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi;

Kết quả định giá đất trên chỉ phục vụ cho mục đích làm cơ sở để cơ quan chức năng xác định giá bồi thường khi khách hàng hội đủ các điều kiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

Kết quả xác định giá đất trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn còn một số hạn chế nhất định do độ rộng của thị trường giao dịch, tính minh bạch của thị trường.... Do đó, trong quá trình sử dụng kết quả, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giá đất lưu ý xem xét.

Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và công ty MHD.

Thuyết minh Báo cáo kết quả xác định giá đất được phát hành 4 bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2025/2138 ngày 04/11/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

**Trợ lý**

**Nguyễn Mai Thanh Thúy**

**Định giá viên**

**Bùi Quỳnh**

*Chứng chỉ định giá đất  
Số chứng chỉ: 07340120*

**Giám đốc**

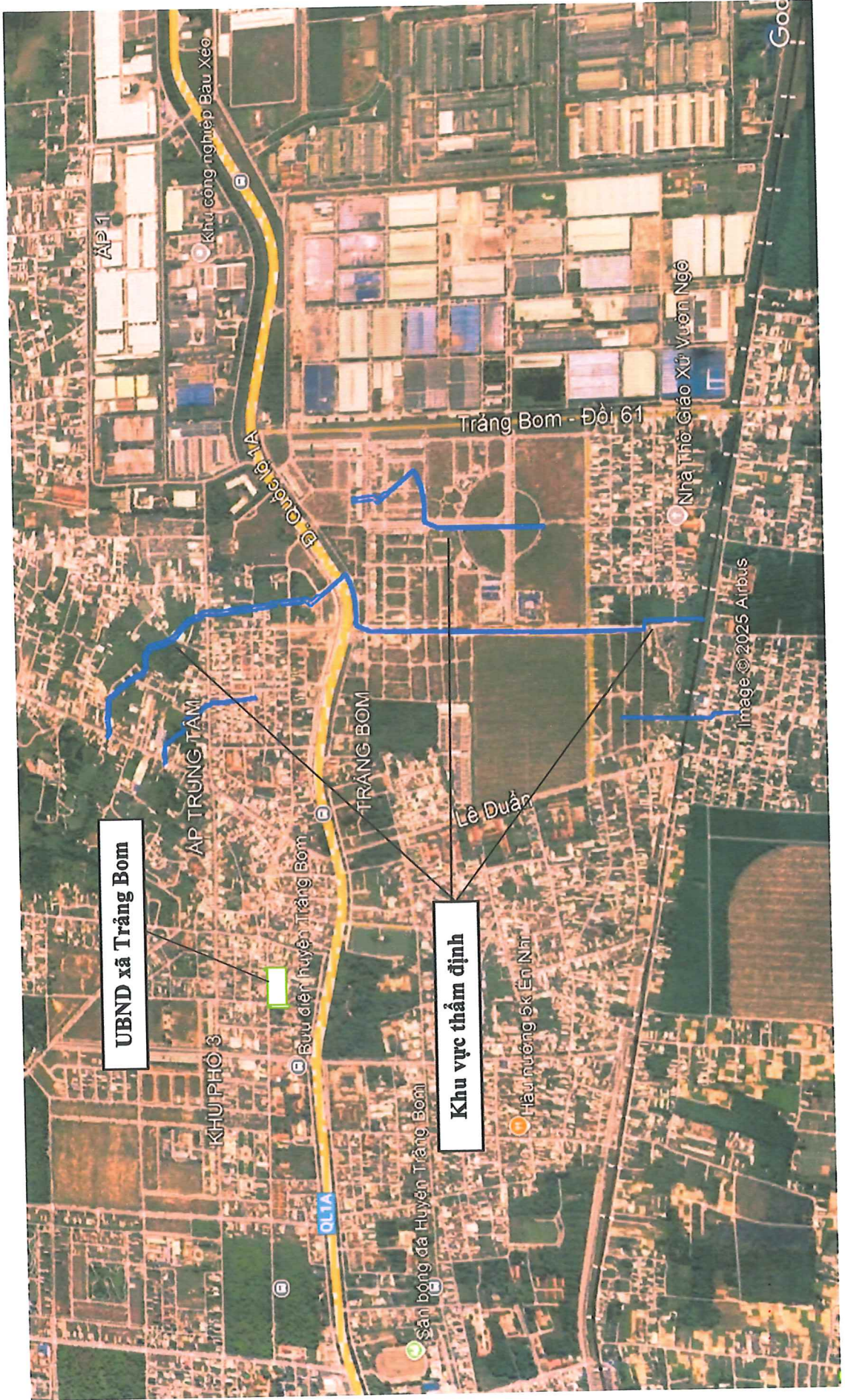


**Trần Khánh Du**

*Thẻ thẩm định viên về giá  
Số thẻ: LX14.1068*



**SƠ ĐỒ TỔNG THỂ VỊ TRÍ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ**

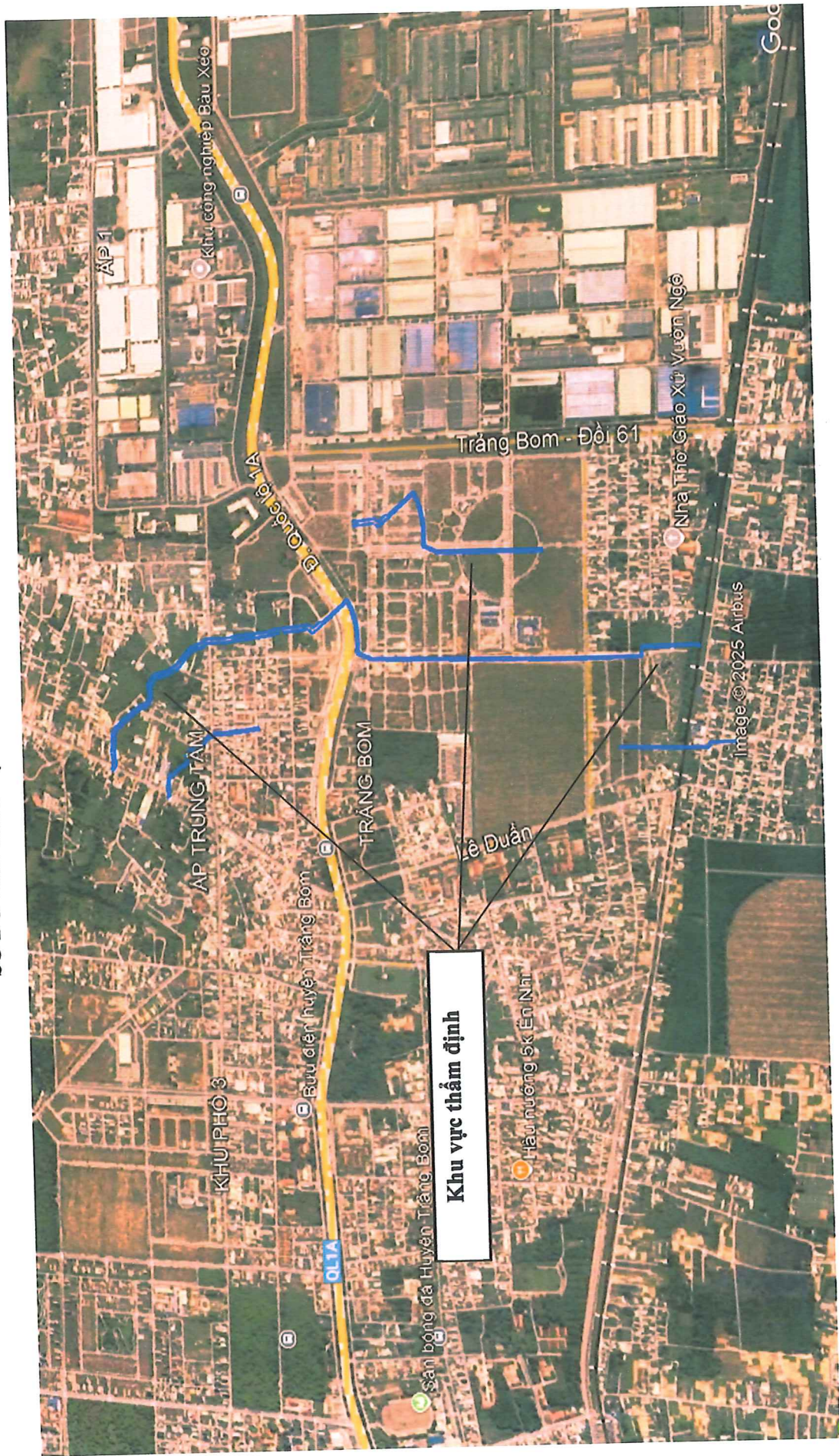








**SƠ ĐỒ CHI TIẾT VỊ TRÍ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ**

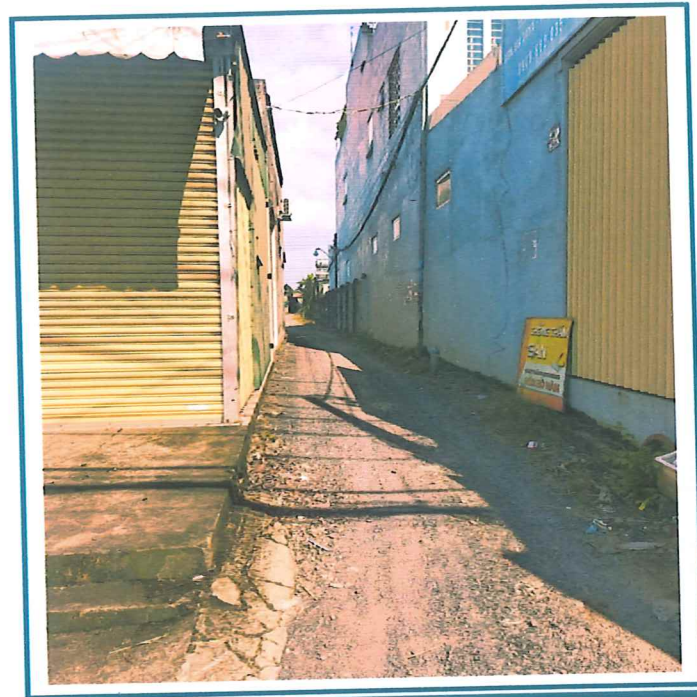




## MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ



Hình 1: Tổng quan dự án đường Nguyễn Hoàng



Hình 2: Tổng quan dự án đường Nguyễn Hoàng



Hình 3: Tổng quan dự án đường Nguyễn Hoàng



Hình 4: Tổng quan dự án đường Nguyễn Hoàng



## MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ



Hình 5: Tổng quan dự án đường Hùng Vương



Hình 6: Tổng quan dự án đường Hùng Vương



Hình 7: Tổng quan dự án đường Hùng Vương



Hình 8: Tổng quan dự án đường Hùng Vương



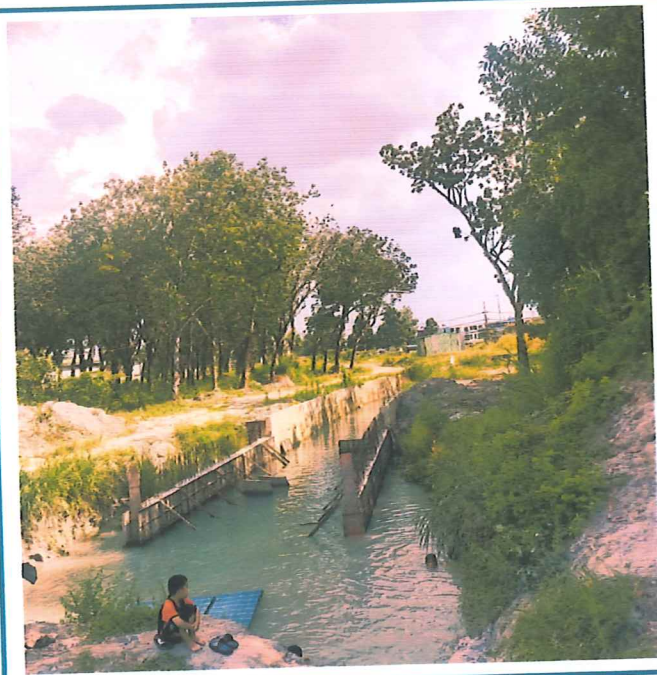
## MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ



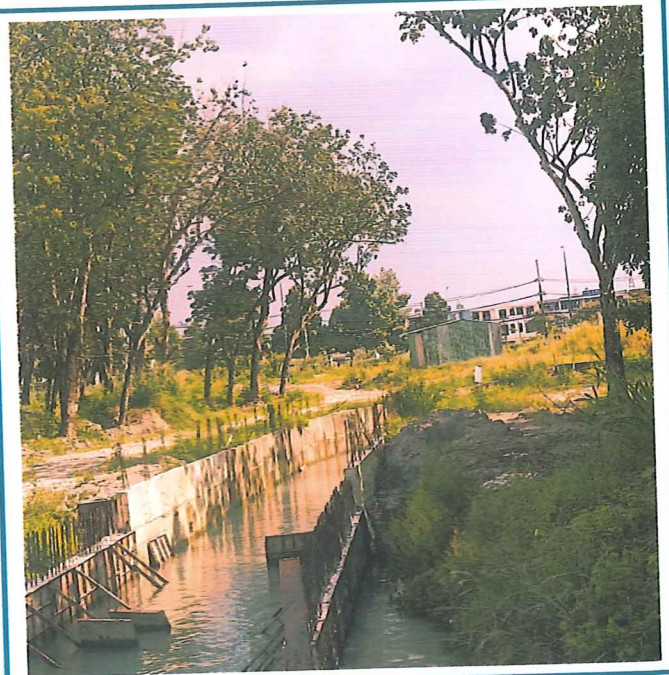
Hình 9: Tổng quan dự án đường Nguyễn Huệ



Hình 10: Tổng quan dự án đường Nguyễn Huệ



Hình 11: Tổng quan dự án đường Nguyễn Huệ



Hình 12: Tổng quan dự án đường Nguyễn Huệ



**Phụ lục 1: Danh sách các thửa đất thu hồi dự án Hệ thống thoát nước áp Tân Đạt, áp Tân Phát,  
tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**

| STT | Họ Và Tên  | Tờ | Thửa | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý   | Vị trí đất   |
|-----|--|----|------|-----------|------------------------------|--|--|
| 1   | Bà Nguyễn Thị Sang đứng giấy CN.QSDĐ (đã chết) - ông Trần Văn Hữu nhận thừa kế | 6  | 21   | NTS       | 96,1                         | Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 536215 ngày 24/12/2007            | CLN - VT4  |
|     |  | 6  | 28   | ODT + CLN | 99,2                         | Giấy chứng nhận số CP 609902 cấp ngày 27/12/2018             | - Đất ODT - VT4 đường Nguyễn Hoàng đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu - CLN - VT4   |
| 2   | Bà Lê Thị Loan   | 6  | 44   | CLN       | 168,1                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CV599333 ngày 12/6/2020  | CLN - VT2  |
| 3   | Ông Lê Văn Nha và Bà Vũ Thị Cảnh   | 6  | 45   | CLN       | 255,1                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CP207015 ngày 28/9/2018  | CLN - VT2  |
|     |  | 6  | 89   | CLN       | 71,5                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CP207010 ngày 28/9/2018  | CLN - VT2  |
| 4   | Ông Nguyễn Văn Phương và Bà Nguyễn Thị An                                      | 6  | 111  | ODT + CLN | 7,5                          | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CP403301 ngày 22/12/2018 | - Đất ODT - VT1, đường Nguyễn Hoàng đoạn từ đường Hùng Vương đến giáp ranh xã Sông Trầu. - CLN - VT1 |
| 5   | Bà Lê Thị Phương Hậu   | 6  | 112  | CLN       | 108,2                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CV385915 ngày 08/4/2020  | CLN - VT1  |
| 6   | Ông Lê Dũng Lâm và Bà Nguyễn Thị Lệ  | 6  | 116  | CLN       | 344,1                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CV385914 ngày 08/4/2020  | CLN - VT1  |
| 7   | Bà Nguyễn Ngọc Đan Thùy  | 6  | 207  | CLN       | 109,0                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DM 578071 ngày 06/9/2023 | CLN - VT2  |

| STT | Họ Và Tên  | Tờ | Thửa | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý  | Vị trí đất  |
|-----|--|----|------|-----------|------------------------------|---|---|
| 8   | Ông Nguyễn Thanh Lâm, Nguyễn Văn Hùng, Võ Tứ Anh, Nguyễn Văn Mạnh, Nguyễn Đình Nguyên (đồng sử dụng) | 6  | 212  | CLN       | 131,4                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CU 950449, CU 950450, CU 950451, CU 950452, CU 950453 ngày 26/02/2020 | CLN - VT2   |
| 9   | Bà Đồng Thị Nga  | 6  | 218  | CLN       | 134,4                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DC 144430 ngày 30/6/2021  | CLN - VT2   |
| 10  | Ông Huỳnh Văn Chánh và Bà Lý Thị Cẩm Lan   | 26 | 3    | CLN       | 11,9                         | chưa cấp giấy CNQSDĐ  | CLN - VT1   |
|     |  | 26 | 33   | ODT + CLN | 340,3                        |   | - Đất ODT hai mặt tiền gồm:<br>+ VT1 - đường Hùng Vương, đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo<br>+ VT1 - đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)<br>- Đất CLN - VT1 |
| 11  | Ông Lê Quang Trung và Bà Nguyễn Thị Trường   | 27 | 10   | BHK       | 87,8                         | chưa cấp giấy CNQSDĐ  | Đất nông nghiệp - VT2   |
| 12  | Ông Nguyễn Hoàng Dũng  | 27 | 39   | ODT       | 61,2                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AC 373357 ngày 19/10/2005   | ODT - VT2 - đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương)   |
| 13  | Bà Đàm Thị Phương Yên  | 27 | 46   | CLN       | 45,8                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CL541698 ngày 12/01/2018  | CLN - VT2   |
| 14  | Ông Cao Hoàng và Bà Đỗ Thị Thanh Diễm  | 27 | 59   | ODT + CLN | 59,8                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 842008 ngày 31/12/2019   | - ODT - VT2 - đường Nguyễn Tri Phương (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương).<br>- CLN - VT2   |

| STT | Họ Và Tên  | Tờ | Thửa | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý   | Vị trí đất  |
|-----|--|----|------|-----------|------------------------------|--|---|
| 15  | Ông Triệu Sỹ Lạc   | 28 | 10   | ODT + CLN | 205,8                        | chưa cấp giấy CNQSDĐ   | - Đất phi nông nghiệp - VT1 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng)<br>- Đất nông nghiệp VT1                     |
|     |  | 28 | 13   | CLN       | 110,6                        |  | Đất nông nghiệp - VT1   |
|     |  | 28 | 23   | BHK       | 469,4                        |  | Đất nông nghiệp - VT1   |
|     |  | 28 | 111  | ODT + CLN | 350,7                        |  | - Đất phi nông nghiệp - VT1 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh khu công nghiệp Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng)<br>- Đất nông nghiệp - VT1                   |
| 16  | Ông Phạm Quốc Thắng (đã chết)- ông Trần Thanh Lâm đang sử dụng | 28 | 34   | ODT + BHK | 824,5                        | chưa cấp giấy CNQSDĐ   | Đất nông nghiệp - VT2   |
| 17  | Hộ bà Nguyễn Thị Lan   | 28 | 42   | ODT + CLN | 46,1                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số Y 909996 ngày 04/12/2003 | - ODT - VT2 , Đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh)<br>- CLN - VT2 |
| 18  | Bà Vũ Thị La   | 28 | 44   | ODT       | 3,5                          | chưa cấp giấy CNQSDĐ   |   |
| 19  | Ông Phan Thành Vân và Bà Nguyễn Thị Hậu                        | 28 | 57   | CLN       | 89,5                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AI 610780 ngày 13/9/2007 | CLN - VT4   |
| 20  | Ông Trần Ngọc Tường và Bà Mai Thị Mỹ Linh                      | 28 | 103  | ODT + CLN | 179,1                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO008128 ngày 30/8/2018  | - Đất ODT - VT2 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh KCN Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng).<br>- CLN - VT2  |
| 21  | Bà Phạm Thị Huệ  | 28 | 104  | ODT + CLN | 17,7                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BO722775 ngày 24/01/2014 | - Đất ODT - VT2 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh KCN Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng).<br>- CLN - VT2  |
| 22  | Ông Nguyễn Văn Ân và Bà Đỗ Thị Liên                            | 28 | 105  | ODT + CLN | 29                           | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B0                       | - Đất ODT - VT2 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh KCN Bàu Xéo đến  |

| STT | Họ Và Tên   | Tờ | Thửa | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý  | Vị trí đất   |
|-----|---|----|------|-----------|------------------------------|---|--|
|     |   |    |      |           |                              | 722772 ngày 24/01/2014  | đường Nguyễn Hoàng).<br>- CLN - VT2  |
| 23  | Ông Nguyễn Hùng Sơn và Bà Trần Thị Tuyết Nhung                                  | 28 | 106  | ODT + CLN | 62                           | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B0 722776 ngày 25/01/2014                       | - Đất ODT - VT2 đường Hùng Vương (đoạn giáp ranh KCN Bàu Xéo đến đường Nguyễn Hoàng).<br>- CLN - VT2   |
| 24  | Bà Nguyễn Thị Tiến  | 48 | 316  | ONT + CLN | 23,7                         | chưa cấp giấy CNQSDĐ  | - Đất phi nông nghiệp - VT1 đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- Đất nông nghiệp VT1, đường nhóm 1 |
| 25  | Nguyễn Đình Vinh và Nguyễn Thị Kim Tâm  | 48 | 331  | BHK       | 255,3                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 118757 ngày 17/5/2019                        | BHK - VT2 đường nhóm 1   |
| 26  | Bà Phạm Thị Mai   | 48 | 333  | LUK       | 88,6                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DC 282279 ngày 14/10/2021                       | LUK-VT1 đường nhóm 1   |
| 27  | Ông Nguyễn Văn Hai  | 48 | 340  | ONT + CLN | 14,8                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CU163613 ngày 24/12/2019                        | - Đất ONT - VT4, đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT4, đường nhóm 1                  |
| 28  | Bà Nguyễn Thị Te  | 48 | 343  | NTS       | 12                           | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CU 163612 ngày 24/12/2019                       | NTS - VT4, đường nhóm 1  |
| 29  | Bà Đặng Thị Mận, ông Nguyễn Ngọc Thanh và bà Nguyễn Thị Hồng Tuyết đồng sử dụng | 48 | 532  | BHK       | 79,4                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CL 541650, CL 541651, CL 541652 ngày 08/01/2018 | BHK - VT3, đường nhóm 1  |
| 30  | Ông Nguyễn Khắc Huy và bà Võ Thị Thanh Loan                                     | 48 | 533  | ONT + BHK | 115,6                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số B0 801545 ngày 18/4/2014                        | - Đất ONT - VT3, đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- Đất BHK - VT3 đường nhóm 1                   |
| 31  | Ông Nguyễn Tiến Hùng  | 48 | 534  | CLN       | 50,7                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ  | CLN - VT4, đường nhóm 1  |

| STT | Họ Và Tên   | Tờ | Thửa | Loại đất        | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý  | Vị trí đất  |
|-----|---|----|------|-----------------|------------------------------|---|---|
|     |   |    |      |                 |                              | số B0 801542 ngày 18/4/2014                                   |   |
| 32  | Ông Nguyễn Hồng Nam                               | 48 | 544  | ONT + CLN       | 163,9                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DK 794620 ngày 12/6/2023  | CLN - VT4, đường nhóm 1   |
| 33  | Ông Lê Tấn Tài và bà Bùi Thị Hải Lý               | 48 | 603  | BHK             | 22,7                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CV406489 ngày 28/05/2020  | BHK - VT3, đường nhóm 1   |
| 34  | Ông Nguyễn Đức Công Và bà Nguyễn Thị Thu Thủy     | 48 | 604  | BHK             | 39,9                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CD 635467 ngày 11/04/2016 | BHK - VT3, đường nhóm 1   |
| 35  | Ông Đặng Hữu Trung và bà Nguyễn Quỳnh Anh         | 48 | 634  | ONT + CLN       | 15,3                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CR451563 ngày 21/03/2019  | - ONT - VT4 đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến Cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- CLN- VT4, đường nhóm 1   |
| 36  | Bà Lê Thị Thành                                   | 48 | 635  | ONT + CLN       | 17,4                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CR386325 ngày 05/4/2019   | - Đất ONT - VT4, đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến Cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT4 đường nhóm 1                                  |
| 37  | Ông Chông Quang Bảo và bà Nguyễn Thị Thanh Phương | 48 | 771  | ONT + LUK + BHK | 180,4                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO791314 ngày 16/7/2018   | - Đất ONT - VT1, đường Trảng Bom - Thanh Bình, đoạn từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến Cầu số 6 (xã Sông Trầu).<br>- Đất nông nghiệp - VT1 đường nhóm 1                          |
| 38  | Ông Võ Tường Ánh                                  | 48 | 781  | LUK             | 292,9                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CT 380566 ngày 08/11/2019 | LUK - VT4 đường nhóm 1  |
| 39  | Bà Vũ Thị Thanh Thu                               | 49 | 63   | ONT + CLN       | 83                           | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số S 063940 ngày 03/7/2001   | - Đất ONT - VT2, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu). - Đất CLN - VT2 đường nhóm còn lại |
|     |   | 49 | 111  | ONT + CLN       | 90,5                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CK730034 ngày 30/10/2018  | - Đất ONT - VT2, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ   |

| STT | Họ Và Tên  | Tờ | Thửa | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý  | Vị trí đất   |
|-----|--|----|------|-----------|------------------------------|---|--|
|     |  |    |      |           |                              |   | BĐDC số 49, xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT2 đường nhóm còn lại   |
| 40  | Bà Nguyễn Thị Kim Thơ                                    | 49 | 64   | ONT + CLN | 151                          | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CK730033 ngày 30/10/2018          | - Đất ONT - VT2, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT2 đường nhóm còn lại |
| 41  | Bà Vũ Thị Thanh Bình                                     | 49 | 82   | ONT + CLN | 80,5                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CK624761 ngày 24/10/2018          | - Đất ONT - VT2, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT2 đường nhóm còn lại |
| 42  | Ông Nguyễn Văn Huyền và Bà Phan Thị Hương                | 49 | 264  | CLN       | 107,6                        | Giấy chứng nhận số CK 624749 cấp ngày 24/10/2018                      | CLN - VT4 đường nhóm còn lại   |
| 43  | Ông Hà Văn Niệm và Bà Đỗ Thị Châu                        | 49 | 318  | ONT       | 166                          | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BC 786524 ngày 24/12/2010         | Đất ONT - VT4, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu)  |
|     |  | 49 | 437  | BHK       | 29,7                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CB 530099 ngày 06/10/2015         | BHK - VT4 đường nhóm còn lại   |
| 44  | Ông Nguyễn Quang Tuấn và Bà Trần Thị Anh                 | 49 | 320  | ONT       | 119,4                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BC 786195 ngày 22/11/2010         | - Đất ONT - VT4, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐDC số 49, xã Sông Trầu).                                       |
| 45  | Ông Nguyễn Văn Anh và bà Hà Thị Thu Nam đồng sử dụng đất | 49 | 436  | BHK       | 13,3                         | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CN331040, CN331041 ngày 11/5/2018 | BHK - VT4 đường nhóm còn lại   |
| 46  | Ông Nguyễn Ngọc Anh                                      | 49 | 458  | NTS + LUK | 304,7                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CT558148 ngày 21/11/2019          | Đất nông nghiệp VT4, đường nhóm còn lại  |

| STT | Họ Và Tên      | Tờ | Thửa         | Loại đất  | DT thu hồi (m <sup>2</sup> ) | Tình trạng pháp lý   | Vị trí đất  |
|-----|----------------|----|--------------|-----------|------------------------------|--|---|
| 47  | Bà Đỗ Thị Hiên | 49 | 475 (85; 65) | ONT + CLN | 497,8                        | đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AB 245009 ngày 16/5/2005 và số X463521 ngày 12/11/2003 | - Đất ONT - VT1, đường Hùng Vương đoạn qua xã Sông Trầu (từ giáp ranh thị trấn Trảng Bom đến hết thửa đất số 40, tờ BĐĐC số 49, xã Sông Trầu).<br>- Đất CLN - VT1, đường nhóm còn lại |



