

Số: /TTr-KTHTĐT

Trảng Bom, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị nhận được dự thảo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 15/7/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD chuyên đến liên quan đến xác định giá đất cụ thể để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân, tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai).

Trên cơ sở dự thảo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 15/7/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD về phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai. Nay Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường xem xét, quyết định các nội dung sau:

1. Căn cứ trình thẩm định:

Căn cứ Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức Tín dụng số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định giá đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

2. Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích đất định giá: Khoảng 1.220,5 m².

- Địa chỉ: Tại thị trấn Trảng Bom (cũ) (nay phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai).

- Địa điểm: Khu đất định gồm 11 thửa đất: 02 thửa đất thuộc Khu tái định cư 4,7ha và 09 thửa đất thuộc Khu dân cư, tái định cư 5,3ha tại phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT).

- Vị trí đất:

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá
1	Nguyễn Ngọc Sơn	Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	92,3	Vị trí 1	Đường Lý Nam Đế	Tiếp giáp mặt tiền đường Lý Nam Đế rộng khoảng 18m	6.500.000	01/08/2025
2	Trần Ngọc Hà và Nguyễn Thị Hiếu	Thửa đất số 783, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	26/05/2025
3	Bùi Thị Long	Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	5.000.000	21/05/2025
4	Trần Ngọc Danh	Thửa đất số 782, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	06/06/2025
5	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N3 rộng khoảng 14m	4.200.000	29/03/2022
6	Nguyễn Thanh Hùng	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N4 rộng khoảng 14m	4.200.000	19/07/2021

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá
7	Nguyễn Thị Huệ	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	4.200.000	21/07/2022
8	Đào Văn Dương	Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	156,2	Vị trí 2	Đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đến Ngô Quyền	Tiếp giáp đường rộng khoảng 14m	4.200.000	25/01/2022
9	Hoàng Anh Trường	Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D2 rộng khoảng 14m	4.200.000	26/01/2024
10	Trần Thị Át	Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025
11	Trần Thị Át	Thửa đất số 820, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025

3. Lý do trình thẩm định

Đề tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

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

- 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.

• Căn cứ Khoản 3 Điều 165 Luật Đất đai 2024 và Điều 17 Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024 thì:

“1. Đối với cơ sở dữ liệu đất đai đã xây dựng mà chưa phù hợp về nội dung, cấu trúc, kiểu thông tin được quy định tại Thông tư này thì phải rà soát, bổ sung, hoàn thiện cơ sở dữ liệu trước ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Đối với phần mềm ứng dụng quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương mà chưa đảm bảo theo các yêu cầu kỹ thuật được quy định tại Điều 13; điểm a, điểm c và điểm d khoản 1 và khoản 3 Điều 14; điểm a, điểm c khoản 1, khoản 3, điểm b, điểm c và điểm d khoản 4 Điều 15 của Thông tư này thì phải hoàn thiện, nâng cấp phần mềm trước ngày 31 tháng 12 năm 2025”.

Tính tới thời điểm hiện tại, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Đồng Nai chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Do đó, Đơn vị tư vấn không có cơ sở tiến hành thu thập thông tin giá đất tại điểm này.

+ 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

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom, 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.

+ 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 thông tin giá đất từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các mức giá ghi nhận trên hợp đồng thấp, chưa phù hợp với mặt bằng giá thị trường; do đó, đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát bổ sung thông tin giá đất để phục vụ công tác xác định giá đất.

5. Phương pháp định giá đất:

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

Đối với các thửa đất này với mục đích là giao đất ở thuộc khu tái định cư, các lô đất nằm liền kề, có diện tích gần như tương đồng không có sự khác biệt lớn giữa các thửa đất, đồng thời đơn vị tư vấn qua quá trình thu thập và phân tích thông tin thu thập được 3 thông tin giao dịch thành các tài sản so sánh tương đồng nhất định về diện tích đất ở với các thửa đất định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn áp dụng **phương pháp so sánh** để xác định giá đất cho toàn bộ các lô đất thuộc dự án này.

Phương pháp so sánh: Căn cứ Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi bởi điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025, thì trình tự, nội dung xác định theo phương pháp so sánh bao gồm các bước sau:

“1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá và các thửa đất so sánh;

2. Lựa chọn các thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên về: khoảng cách đến thửa đất cần định giá, mức độ tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thời điểm phát sinh thông tin gần thời điểm định giá;

3. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định và loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất;

4. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh; phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thực hiện điều chỉnh giá đất của thửa đất so sánh theo

nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn;

5. Xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá trên cơ sở giá đất của từng thửa đất so sánh sau điều chỉnh;

6. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng bình quân số học các mức giá đất ước tính, đồng thời bảo đảm mức chênh lệch giữa giá đất ước tính và giá đất xác định không vượt quá 15%.”

6. Nội dung trình thẩm định:

Phương án giá đất tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho các trường hợp được hỗ trợ giải quyết lô nền đất ở do có đất bị thu hồi phải di chuyển chỗ ở không đủ điều kiện bố trí tái định cư, tại phường Trảng Bom, cụ thể:

- Thời điểm định giá đất: Ngày 26/11/2025; Ngày 01/08/2025; Ngày 06/06/2025; Ngày 26/05/2025; Ngày 21/05/2025; Ngày 26/01/2024; Ngày 29/03/2022; Ngày 21/03/2022; Ngày 25/01/2022; Ngày 19/07/2021.

- Kết quả xác định giá đất cụ thể:

ST T	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá	Giá đất đề xuất làm tròn (đồng/m ²)
1	Nguyễn Ngọc Sơn	Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	92,3	Vị trí 1	Đường Lý Nam Đề	Tiếp giáp mặt tiền đường Lý Nam Đề rộng khoảng 18m	6.500.000	01/08/202 5	15.925.000
2	Trần Ngọc Hà và Nguyễn Thị Hiếu	Thửa đất số 783, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	26/05/202 5	11.002.000

ST T	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá	Giá đất đề xuất làm tròn (đồng/m ²)
3	Bùi Thị Long	Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	5.000.000	21/05/2025	11.226.000
4	Trần Ngọc Danh	Thửa đất số 782, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	06/06/2025	11.002.000
5	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N3 rộng khoảng 14m	4.200.000	29/03/2022	10.080.000
6	Nguyễn Thanh Hùng	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N4 rộng khoảng 14m	4.200.000	19/07/2021	9.758.000
7	Nguyễn Thị Huệ	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	4.200.000	21/07/2022	10.080.000
8	Đào Văn Dương	Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	156,2	Vị trí 2	Đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đền Ngô Quyền	Tiếp giáp đường rộng khoảng 14m	4.200.000	25/01/2022	9.882.000

ST T	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá	Giá đất đề xuất làm tròn (đồng/m ²)
9	Hoàng Anh Trường	Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D2 rộng khoảng 14m	4.200.000	26/01/2024	10.715.000
10	Trần Thị Ất	Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025	22.003.000
11	Trần Thị Ất	Thửa đất số 820, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025	22.003.000

7. Về vị trí thửa đất:

Vị trí thửa đất được xác định theo Quyết định 49/2019 ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai, 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.

(Kèm theo dự thảo Chứng thư phương án giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án định giá đất của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD)

Kính đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 161 Luật đất đai năm 2024 để làm cơ sở trình UBND phường phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trưởng, Phó Phòng KTHTĐT;
- Lưu VT.

D/THUY/2026/THAM DINH GIA DAT/GIAO DAT DIEN KHONG UU DAI/7-2026-TT-THAM DINH

TRƯỞNG PHÒNG

Vương Đình Hiếu