|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY TNHH**  **THẨM ĐỊNH GIÁ MHD**  Số: 056/2025/dự thảo | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Ngày 01 tháng 10 năm 2025* |

**DỰ THẢO BÁO CÁO THUYẾT MINH**

*Về việc thực hiện “Dự án xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập tỉnh)”*

# THÔNG TIN CHUNG:

* 1. Thông tin về tổ chức xác định giá đất
* Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá MHD
* Địa chỉ : Số 52 Trần Bình Trọng, P. Bình Lợi Trung, TP.HCM
* Tel : (028) 3515 3516 Fax : (08) 3517 1512
* Email : info@mhd.com.vn Website : www.mhd.com.vn
* Người đại diện : Ông **Trần Khánh Du** Chức vụ : **Giám đốc**
  1. Nội dung công việc:
* Hợp đồng số 05250148/2025/HĐBGĐ-QLĐĐ-MHD ký ngày 20/05/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.
* Mục đích: Xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai.
* Thời gian thực hiện: Tháng 09/2025.
* Địa điểm thực hiện: Tỉnh Đồng Nai.

# CĂN CỨ TIẾN HÀNH:

* 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.
  1. Các quy định hiện hành về định giá đất và các quy định liên quan:
* Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
* Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
* Nghị định 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;
* Nghị định 87/2024/NĐ-CP ngày 12/7/2024 của Chính phủ về quy định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý giá;
* Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính Phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
* Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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.
* Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính quy định về thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
* 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 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.
* Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của UBND tỉnh Bình Phước quy định về Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024;
* Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước sửa đổi Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 kèm theo Quyết định 18/2020/QĐ-UBND;
* Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 26/09/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đề cương và dự toán kinh phí thực hiện “Điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020-2024 và xây dựng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai năm 2026”;

# PHẠM VI ÁP DỤNG, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ VÀ TRÌNH TỰ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT:

* 1. Phạm vi áp dụng bảng giá đất:

Bảng giá đất được xác định làm căn cứ để áp dụng trong 12 trường hợp sau:

* Khoản 3, Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định:

*“ Điều 111. Bố trí tái định cư*

*...*

*3. Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...”*

* Khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định:

*“Điều 159. Bảng giá đất*

*1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:*

*a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;*

*b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;*

*c) Tính thuế sử dụng đất;*

*d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*

*đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*

*e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*

*g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*

*h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;*

*i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;*

*k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;*

*l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”*

* 1. Sự cần thiết của việc xây dựng bảng giá đất

Luật Đất đai 2024 quy định bảng giá đất được xây dựng hàng năm; bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 3 Điều 159).

Tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai quy định: “Giá đất tính tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư đối với người được bồi thường về đất ở, người được giao đất ở tái định cư trong trường hợp không đủ điều kiện bồi thường về đất ở là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp chưa có giá đất trong bảng giá đất thì phải bổ sung bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho người được bố trí tái định cư”. Để đảm bảo việc áp dụng Bảng giá đất, tính tiền sử dụng đất để giao đất tái định cư theo đúng quy định, cần thiết phải xây dựng bảng giá đất các khu tái định cư trên địa bàn tỉnh.

Ngoài ra, qua rà soát, Giá đất tại Bảng giá đất chưa kịp thời bắt kịp biến động giá đất phổ biến trên thị trường do đó giá đất trong bảng giá đất hiện hành còn thấp hơn nhiều so với giá thị trường nên cần xây dựng bảng giá đất cho phù hợp tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

* 1. Căn cứ xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập)

Căn cứ xây dựng bảng giá đất thực hiện Điều 11 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: “*Việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất phải thực hiện theo quy định tại**Điều 158 Luật Đất đai và các**điều 4, 5, 6, 7 của Nghị định này; kết quả tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất*”.

* 1. Trình tự xây dựng bảng giá đất

Căn cứ khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định trình tự điều chỉnh bảng giá đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai thì đơn vị tư vấn thực hiện theo trình tự như sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Công việc cần thực hiện** | **Kết quả thực hiện** |
| 1 | Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) năm 2026 theo khu vực, vị trí. | * Phiếu thu thập thông tin về xã, phường (Mẫu số 29 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) * Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Mẫu số 30, 31 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) |
| 2 | Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường đối với nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) năm 2026 | * Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường căn cứ theo Bảng giá đất hiện hành |
| 3 | Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) năm 2026 | * Bảng thống kê giá đất tại xã, phường (Mẫu số 32 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) * Bảng tổng hợp giá đất trong khu công nghệ cao (Áp dụng đối với các loại đất trong khu công nghệ cao) (Mẫu số 33 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) * Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp tỉnh (Mẫu số 34, 35, 36 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) |
| 4 | Xây dựng dự thảo xây dựng Bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) năm 2026 | * Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất * Dự thảo bảng giá đất Mẫu số 37, 38, 39, 40 Phụ lục II Nghị định 151/2025/NĐ-CP) |

# PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ÁP DỤNG TRONG XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

* Khoản 5 và khoản 7 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*"* ***Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất***

*...*

*5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:*

*a) 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;*

*b) 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;*

*c) 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;*

*d) 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;*

*đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*

*7. Các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 5 Điều này được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất."*

* Từ những quy định trên đơn vị tư vấn sử dụng các phương pháp so sánh, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phương pháp thu nhập để xây dựng bảng giá đất cụ thể như sau:
* Đối với các khu vực, vị trí, đoạn đường có thông tin giá đất giao dịch chuyển nhượng thị trường thì sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định mức giá của các vị trí, so sánh mức độ chênh lệch về giá đất giữa các vị trí, đoạn đường, tuyến đường khác nhau trong cùng khu vực để điều tra giá đất thị trường làm cơ sở trong việc đề xuất các mức giá đất cần xây dựng;
* Tại các khu vực, vị trí, đoạn đường không có thông tin giá đất giao dịch chuyển nhượng thị trường thì điều tra, rà soát về hiện trạng giao thông, vị trí địa lý, cơ sở hạ tầng và tiện ích, các công trình công cộng liên quan, mật độ phân bố dân cư và khả năng sinh lợi khác để tiến hành so sánh với các bất động sản khác tại các khu vực, đoạn đường, tuyến đường có thông tin giá đất thị trường; đồng thời khảo sát các thông tin về giá rao bán của các bất động sản để tham khảo điều tra giá đất thị trường làm cơ sở trong việc đề xuất các mức giá đất cần xây dựng.
* Tại các Khu công nghệ cao công nghệ sinh học và các khu công nghiệp và cụm công nghiệp thì điều tra thông tin về thu nhập thông tin về giá cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng và áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất; so sánh đánh giá về mức độ thuận lợi về giao thông và điều kiện tiếp cận hạ tầng với các khu, cụm công nghiệp trong cùng khu vực để đề xuất mức giá đất, đảm bảo sự hài hòa về mức giá giữa các khu công nghiệp trong cùng khu vực.

# ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI (CŨ)

* 1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên:

1. Vị trí địa lý:

Tỉnh Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Nam bộ, có diện tích tự nhiên là 5.863,62 km². Đồng Nai có tọa độ từ 10o30'03B đến 11o34'57B và từ 106o45'30Đ đến 107o35'00"Đ, có vị trí địa lý: Phía Đông giáp tỉnh Bình Thuận và tỉnh Lâm Đồng; Phía Tây giáp Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương; phía Nam giáp tỉnh Bà rịa - Vũng Tàu; phía Bắc giáp tỉnh Bình Phước. Là một tỉnh có hệ thống giao thông thuận tiện với nhiều tuyến đường huyết mạch quốc gia đi qua như quốc lộ 1A, quốc lộ 20, quốc lộ 51; tuyến đường sắt Bắc - Nam; gần cảng Sài Gòn, sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh tế trong vùng cũng như giao thương với cả nước đồng thời có vai trò gắn kết vùng Đông Nam Bộ với Tây Nguyên.

Trung tâm hành chính của tỉnh là thành phố Biên Hòa, cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 30 km, cách trung tâm Thủ đô Hà Nội khoảng 1.684 km theo đường Quốc lộ 1. Đây là thành phố trực thuộc tỉnh có dân số đông nhất cả nước, với quy mô dân số tương đương với 2 thành phố trực thuộc trung ương là Đà Nẵng và Cần Thơ.

1. Cảnh quan địa hình:

Tỉnh Đồng Nai có địa hình vùng đồng bằng và trung du với những núi rải rác, có xu hướng thấp dần theo hướng Bắc Nam, với địa hình tương đối bằng phẳng. Địa hình có thể chia làm các dạng là địa hình đồng bằng, địa hình trũng trên trầm tích đầm lầy biển, địa đồi lượn sóng, dạng địa hình núi thấp. Đất phù sa, đất gley và đất cát có địa hình bằng phẳng, nhiều nơi trũng ngập nước quanh năm.

Tỉnh này có quỹ đất phong phú và phì nhiêu với hơn 10 nhóm đất chính. Trong tổng diện tích tự nhiên, đất nông nghiệp chiếm 49%, đất lâm nghiệp 30%, đất chuyên dùng 13%, đất khu dân cư khoảng 2%, còn lại là diện tích đất chưa sử dụng.

Tỉnh Đồng Nai có địa hình vùng đồng bằng và bình nguyên với những núi sót rải rác, có xu hướng thấp dần theo hướng bắc nam. Có thể phân biệt các dạng địa hình chính như sau:

- Địa hình đồng bằng gồm 2 dạng chính: Các bậc thềm sông có độ cao từ 5 đến 10m hoặc có nơi chỉ cao từ 2 đến 5m dọc theo các sông và tạo thành từng dải hẹp có chiều rộng thay đổi từ vài chục mét đến vài km. Đất trên địa hình này chủ yếu là các aluvi hiện đại.

- Địa hình trũng trên trầm tích đầm lầy biển: là những vùng đất trũng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với độ cao dao động từ 0,3 đến 2m, có chỗ thấp hơn mực nước biển, thường xuyên ngập triều, mạng lưới sông rạch chằng chịt, có rừng ngập mặn bao phủ. Vật liệu không đồng nhất, có nhiều sét và vật chất hữu cơ lắng đọng.

- Dạng địa đồi lượn sóng: Độ cao từ 20 đến 200m. Bao gồm các đồi bazan, Bề mặt địa hình rất phẳng, thoải, độ dốc từ 30 đến 80. Loại địa hình này chiếm diện tích rất lớn so với các dạng địa hình khác bao trùm hầu hết các khối bazan, phù sa cổ. Đất phân bổ trên địa hình này gồm nhóm đất đỏ vàng và đất xám.

- Dạng địa hình núi thấp: Bao gồm các núi sót rải rác và là phần cuối cùng của dãy Trường Sơn với độ cao thay đổi từ 200 – 800m. Địa hình này phân bố chủ yếu ở phía bắc của tỉnh thuộc ranh giới giữa huyện Tân Phú với tỉnh Lâm Đồng và một vài núi sót ở huyện Định Quán, Xuân Lộc. Tất cả các núi này đều có độ cao (20–300), đá mẹ lộ thiên thành cụm với các đá chủ yếu là granit, đá phiến sét.

Nhìn chung đất của Đồng Nai đều có địa hình tương đối bằng phẳng, có 82,09% đất có độ dốc < 8o, 92% đất có độ dốc <15o , các đất có độ dốc >15o chiếm khoảng 8%. Trong đó:

Đất phù sa, đất gley và đất cát có địa hình bằng phẳng, nhiều nơi trũng ngập nước quanh năm. Đất đen, nâu, xám hầu hết có độ dốc<8o, đất đỏ hầu hết<15o. Riêng đất tầng mỏng và đá bọt có độ dốc cao.

1. Khí hậu:

Khí hậu Đồng Nai là khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có hai mùa tương phản nhau (mùa khô và mùa mưa). Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 3 hoặc tháng 4 năm sau (khoảng 5 – 6 tháng), mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 (khoảng 6 – 7 tháng). Khoảng kết thúc mùa mưa dao động từ đầu tháng 10 đến tháng 12.

Khí hậu tương đối ôn hòa, ít bị ảnh hưởng của bão, lũ, Những điều kiện khí hậu này tạo nên lợi thế lớn trong phát triển công nghiệp, đặc biệt là giảm thiểu rủi ro gián đoạn sản xuất do thiên tai. Ngoài ra, thời tiết ôn hòa còn giúp tiết kiệm chi phí bảo trì thiết bị, bảo quản nguyên vật liệu và tạo điều kiện lao động ổn định quanh năm. Đây là yếu tố quan trọng giúp Đồng Nai thu hút nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt trong các ngành công nghiệp chế biến, sản xuất vật liệu xây dựng và điện tử – những lĩnh vực đòi hỏi môi trường sản xuất ổn định và bền vững.

1. Thủy văn:

Hệ thống thủy văn của Đồng Nai khá phong phú, nổi bật là sông Đồng Nai – con sông lớn thứ ba cả nước, đóng vai trò đặc biệt quan trọng trong phát triển kinh tế của tỉnh. Với mạng lưới sông ngòi dày đặc như sông La Ngà, sông Bé, sông Buông, tỉnh sở hữu nguồn nước dồi dào phục vụ cho nhiều lĩnh vực kinh tế. Trong nông nghiệp, hệ thống sông cung cấp nước tưới ổn định cho các vùng trồng lúa, cây ăn trái và cây công nghiệp lâu năm như cao su, cà phê. Trong công nghiệp, các khu công nghiệp được quy hoạch gần sông để thuận tiện cấp nước cho sản xuất và xử lý nước thải. Ngoài ra, sông ngòi cũng tạo điều kiện phát triển thủy điện (như Nhà máy thủy điện Trị An), cung cấp điện năng ổn định cho hoạt động sản xuất. Mặt khác, các tuyến sông còn hỗ trợ vận chuyển nội địa, giảm áp lực cho hệ thống giao thông đường bộ. Hệ thống sông cũng góp phần phát triển du lịch sinh thái ven sông và nuôi trồng thủy sản.

1. Tài nguyên thiên nhiên:

a. Tài nguyên đất

Tỉnh Đồng Nai có quỹ đất phong phú và phì nhiêu. Có 10 nhóm đất chính. Tuy nhiên theo nguồn gốc và chất lượng đất có thể chia thành 3 nhóm chung sau:

- Các loại đất hình thành trên đá bazan : Gồm đất đá bọt, đất đen (chiếm 22,44% diện tích tự nhiên), đất đỏ (19,27%) có độ phì nhiêu cao, chiếm 39,1% diện tích tự nhiên (229.416 ha), phân bố ở phía Bắc và Đông Bắc của tỉnh. Các loại đất này thích hợp cho các cây công nghiệp ngắn và dài ngày như: cao su, cà phê, tiêu…

- Các loại đất hình thành trên phù sa cổ và trên đá phiến sét như đất xám (40,05%), nâu xám, loang lổ chiếm 41,9% diện tích tự nhiên (246.380 ha), phân bố ở phí nam, đông nam của tỉnh (huyện Vĩnh Cửu, Thống Nhất, Biên Hoà, Long Thành, Nhơn Trạch). Các loại đất này thường có độ phì nhiêu kém, thích hợp cho các loại cây ngắn ngày như đậu, đỗ…một số cây ăn trái và cây công nghiệp dài ngày như cây điều…

- Các loại đất hình thành trên phù sa mới như đất phù sa (4,76%), đất cát. Phân bố chủ yếu ven các sông như sông Đồng Nai, La Ngà. Chất lượng đất tốt, thích hợp với nhiều loại cây trồng như cây lương thực, hoa màu, rau quả…

b. Tài nguyên rừng

Rừng Đồng Nai có đặc trưng cơ bản của rừng nhiệt đới, có tài nguyên động thực vật phong phú đa dạng, tiêu biểu là vườn Quốc gia Nam Cát Tiên. Năm 1976, tỷ lệ che phủ của rừng còn 47,8% diện tích tự nhiên, năm 1981 còn 21,5% . Đến 30 tháng 6 năm 2004, độ che phủ rừng là 26,05% tổng diện tích tự nhiên, có khu bảo tồn thiên nhiên vườn quốc gia Nam Cát Tiên, với nhiều loài động, thực vật quý hiếm. Với việc triển khai thực hiện chương trình trồng rừng và quy hoạch này, có thể dự báo tỷ lệ che phủ (bao gồm cả cây công nghiệp dài ngày) sẽ tăng lên đạt 45 - 50% trong thời kỳ đến năm 2010. Diện tích các loại rừng: Rừng đặc dụng 82.795,5 ha; rừng phòng hộ 44.144,2 ha; rừng sản xuất 26.646,3 ha; trong đó rừng tự nhiên lần lượt là 80.520,4 ha; 21.366,8 ha; 8.406,4ha.

c. Tài nguyên khoáng sản

Kim loại: Vàng: Đến nay đã phát hiện 17 mỏ, điểm quặng và khoáng hoá. Tập trung chủ yếu ở phía bắc Tỉnh. Có 2 mỏ nhỏ ở Hiếu Liêm và Vĩnh An rất có triển vọng; Thiếc: Chỉ gặp dưới dạng vành phân tán khoáng vật. Các vành này có diện rộng nhưng hàm lượng thấp không có ý nghĩa tìm kiếm. Tập trung ở núi Chứa Chan, Suối Rét, Suối Sao, và sông Gia Ray; Chì kẽm đa kim: Được phát hiện ở núi Chứa Chan.

Không kim loại như: Kao lin, sét màu, đá vôi, đá xây dựng và ốp lát, cát xây dựng, cát san lấp, Keramzit, Laterit.

Đá quý và bán quý: Quy mô nhỏ, không có triển vọng khai thác công nghiệp.

d. Tài nguyên nước

- Nước mặt: Tỉnh Đồng Nai có mật độ sông suối khoảng 0,5 km/km2, song phân phối không đều. Phần lớn sông suối tập trung ở phía Bắc và dọc theo sông Đồng Nai về hướng Tây Nam. Tổng lượng nước dồi dào 16,82 x 109 m3/năm, trong đó mùa mưa chiếm 80%, mùa khô 20%.

+ Sông Đồng Nai: Sông Đồng Nai chảy vào tỉnh Đồng Nai ở bậc địa hình thứ 3 và là vùng trung lưu của sông.

+ Sông La Ngà: Đoạn sông La Ngà chảy trong tỉnh Đồng Nai dài 55 km, khúc khuỷu, nhiều ghềnh thác (ví dụ: thác Trời cao trên 5 m). Đoạn này sông La Ngà hẹp, có nhiều nhánh đổ vào, điển hình là suối Gia Huynh và suối Tam Bung. Sông La Ngà đổ vào hồ Trị An một lượng nước khoảng 4,5x109 m3/năm, chiếm 1/3 tổng lượng nước hồ, mô đun dòng chảy năm 351/s km2.

+ Sông Lá Buông: Bắt nguồn từ phía Tây cao nguyên Xuân Lộc, chảy theo hướng từ Đông sang Tây. Sông có lượng nước dồi dào so với các sông nhỏ trong tỉnh với tổng lượng nước trung bình 0,23 x 109 m3/năm, mô đun dòng chảy năm 27,61/s km2.

+ Sông Ray: Lưu vực sông chiếm gần 1/3 diện tích phía Nam của tỉnh. Tổng lượng nước sông khá lớn 0,634 x 109 m3/năm trong đó mùa mưa chiếm 79%. Sông Ray nếu được sử dụng hợp lý có thể giải quyết vấn đề khô cạn cho vùng Đông Nam của tỉnh.

+ Sông Xoài và sông Thị Vải: Đây là 2 sông thuộc vùng phía Tây Nam của tỉnh, bắt nguồn từ cao nguyên Xuân Lộc và đổ thẳng ra biển.

- Nước ngầm: Tổng trữ lượng nước dưới đất của tỉnh Đồng Nai là khoảng 5.505.226 m3/ngày: Trữ lượng nước tĩnh của toàn tỉnh Đồng Nai là 793.379 m3/ngày; Trữ lượng động khoảng 4.714.847 m3/ngày là toàn bộ dòng mặt vào mùa khô và là giới hạn dưới của trữ lượng nước dưới đất. Tuy trữ lượng nước dưới đất tỉnh Đồng Nai phong phú, nhưng phân bố không đều, các tháng mùa khô không có mưa, nhu cầu khai thác lại lớn, vì vậy khai thác nước dưới đất phải theo qui hoạch khai thác hợp lý.

e. Tài nguyên thủy sản:

Đồng Nai phát triển thuỷ sản chủ yếu dựa vào hệ thống hồ đập và sông ngòi. Trong đó, có hồ Trị An diện tích 323 km2 và trên 60 sông, kênh rạch, rất thuận lợi cho việc phát triển một số thủy sản như: cá nuôi bè, tôm nuôi...​

* 1. Đánh giá về kinh tế xã hội

1. Cơ cấu kinh tế:

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 9,39%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 58,62% (Công nghiệp chiếm 54,36%); khu vực dịch vụ chiếm 24,85%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 7,15%.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nội dung | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| GRDP (tỷ đồng) | 204.079 | 210.500 | 214.372 | 233.979,73 | 246.448,8 |
| GRDP bình quân đầu người (triệu đồng/người) | 113,7 | 117,38 | 123,14 | 133,6 | 139,75 |
| Thu ngân sách nhà nước về tiền lệ phí trước bạ (tỷ đồng) | 1.616,7 | 1.391 | 1.299,9 | 1.806,1 | 1.079,6 |
| Thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất (tỷ đồng) | 5.223,4 | 6.430 | 5.270,5 | 4.989,1 | 2.323,2 |
| CPI (%) | 2,93 | 3,27 | 2,4 | 3,3 | 2,28 |
| *Trong đó: CPI nhóm nhà ở vật liệu xây dựng (%)* | *5,32* | *1,21* | *3,73* | *0,84* | *0,43* |

Nhận xét:

Từ năm 2019 – 2023 ghi nhận tốc độ tăng trưởng GRDP hằng năm đều tăng, điển hình là năm 2022, đây là năm có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong giai đoạn 2019–2023, đạt 9,22%, vượt mục tiêu đề ra.

GRDP bình quân đầu người của Đồng Nai đã tăng đều qua các năm, phản ánh sự phát triển kinh tế bền vững của tỉnh.

Cơ cấu kinh tế vẫn tiếp tục phát triển theo hướng công nghiệp – dịch vụ – nông nghiệp hiện đại, tập trung vào các ngành có giá trị gia tăng cao, ứng dụng công nghệ tiên tiến và thân thiện với môi trường

1. Dân số và đô thị hóa:

Dân số trung bình ước tính năm 2024 của tỉnh Đồng Nai là 3,36 triệu người, tăng 1,65% so với năm 2023, trong đó dân số nam là 1,69 triệu người, dân số trung bình nữ là 1,67 triệu người. Dân số khu vực thành thị là 1,53 triệu người, chiếm 45,36%, dân số khu vực nông thôn là 1,83 triệu người, chiếm 54,64%.

Trên địa bàn tỉnh cũng đã hình thành và phát triển được 11 đô thị. Sau 9 năm triển khai thực hiện Chương trình Phát triển đô thị tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2020 và giai đoạn 2021-2030, việc phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh đã đạt được những kết quả khả quan. Tuy nhiên, đánh giá về những mục tiêu chung, việc phát triển đô thị của tỉnh còn tồn tại nhiều hạn chế. Trong đó, tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh hiện còn đạt thấp.

Theo Sở Xây dựng, trong Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, mục tiêu của tỉnh là đến năm 2030, tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 70%.

Cụ thể, nếu so với tỷ lệ đô thị hóa bình quân chung của cả nước là 43%, tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh đang cao hơn. Thế nhưng, nếu so sánh với các địa phương lân cận, tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh đang bị “bỏ lại” khá xa. Trong “tứ giác” kinh tế của vùng Đông Nam Bộ là Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu, tỷ lệ đô thị hóa của Đồng Nai đang xếp cuối. Hiện Bình Dương có tỷ lệ đô thị hóa đạt mức khoảng 85%; Thành phố Hồ Chí Minh đạt khoảng 80%; con số này của tỉnh Bà Ria - Vũng Tàu khoảng 62%.

1. Phát triển hạ tầng:

Hạ tầng giao thông và xã hội phát triển là yếu tố then chốt thúc đẩy giá trị đất tại Đồng Nai. Tỉnh đã đầu tư mạnh mẽ vào các dự án giao thông lớn như xây dựng Hương lộ 2, đường ven sông Đồng Nai, đường trục trung tâm thành phố Biên Hòa, dự án đường ven sông Đồng Nai có chiều dài hơn 5km, lộ giới 34 m, cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu dài hơn 54km, từ Đồng Nai đến Bà Rịa-Vũng Tàu; trong đó, đoạn qua Đồng Nai dài trên 34km.

Sân bay Long Thành được xây dựng trên diện tích 5.000ha, tại xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, là dự án giao thông có vốn đầu tư lớn nhất từ trước đến nay của Việt Nam. Khi hoàn thành tất cả các giai đoạn, sân bay có công suất 100 triệu hành và 5 triệu tấn hàng hóa mỗi năm.

Bên cạnh hạ tầng giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội tại Đồng Nai cũng được đầu tư đồng bộ, bao gồm các trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, và khu vui chơi giải trí. Những khu vực có hạ tầng xã hội phát triển thường có giá đất cao hơn nhờ sự thuận tiện trong sinh hoạt và chất lượng cuộc sống tốt hơn.

1. Chính sách phát triển và thu hút đầu tư:

Để thu hút đầu tư, tỉnh Đồng Nai không chỉ tập trung vào việc phát triển quỹ đất và áp dụng các chính sách tốt cho doanh nghiệp mà còn chủ động lắng nghe và giải quyết các khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư. Thông qua các cuộc gặp gỡ, đối thoại, lãnh đạo tỉnh đã trực tiếp tiếp nhận thông tin và nhu cầu của doanh nghiệp FDI, từ đó tìm ra hướng tháo gỡ các vấn đề liên quan đến đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, nghĩa vụ tài chính... Điều này giúp tạo dựng mối quan hệ gần gũi, thân thiện giữa chính quyền và nhà đầu tư, góp phần nâng cao chất lượng hợp tác và phát triển.

Với mục tiêu phát triển toàn diện và bền vững, Đồng Nai đang thực hiện chủ trương thu hút đầu tư có chọn lọc, tập trung vào các dự án FDI công nghệ cao, thân thiện môi trường và không thâm dụng lao động. Tỉnh cũng hạn chế các dự án sử dụng nhiều lao động phổ thông, quy mô nhỏ, công nghệ lạc hậu và gây ảnh hưởng đến môi trường.

* 1. Đánh giá yếu tố quản lý và sử dụng đất

1. Công tác quy hoạch đất đai:

Quy hoạch sử dụng đất là yếu tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong những năm qua, tỉnh đã triển khai quy hoạch sử dụng đất đồng bộ và khoa học, gắn với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tổng thể. Các khu vực được quy hoạch phát triển đô thị, công nghiệp, và du lịch luôn chứng kiến sự gia tăng giá trị đất vượt trội nhờ sự đầu tư mạnh mẽ vào hạ tầng và dịch vụ.

Quy hoạch đất đai của Đồng Nai không chỉ tập trung vào phát triển công nghiệp mà còn chú trọng đến bảo vệ môi trường, phát triển các khu đô thị và ứng dụng công nghệ cao trong nông nghiệp. Những định hướng này nhằm tạo ra một tỉnh Đồng Nai hiện đại, phát triển bền vững và có chất lượng sống cao cho cư dân.

1. Công tác quản lý sử dụng đất:

Đồng nai có tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh đến ngày 31/12/2024 là: 586.362 ha. Trong đó: Đất nông nghiệp có 453.526,9 ha, chiếm 77,52%, đất phi nông nghiệp 129.183,3 ha, chiếm 22,05% và đất chưa sử dụng 2.500,5 ha, chiếm một phần nhỏ trong diện tích tự nhiên toàn tỉnh.

**Bảng 01: Thống kê diện tích đất đai**

**Theo mục đích sử dụng và theo đơn vị hành chính cũ**

*Đơn vị tính diện tích: ha*

| **STT** | **Đơn vị hành chính** | **Tổng số** | **Phân theo mục đích sử dụng** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đất nông nghiệp** | | **Đất phi nông nghiệp** | | **Đất chưa sử dụng** | |
| **Diện tích** | **Tỷ lệ%** | **Diện tích** | **Tỷ lệ%** | **Diện tích** | **Tỷ lệ%** |
|  | **Toàn tỉnh** | **586.362** | **453.526,9** | **77,52%** | **129.183,3** | **22,05%** | **2.500,5** | **0,43%** |
| 1 | Biên Hòa | **26.362** | 7.357,6 | 1,25% | 18.632,3 | 3,18% | 372,1 | 0,063% |
| 2 | Cẩm Mỹ | **46.258** | 40.910,2 | 6,98% | 5.089,6 | 0,87% | 257,9 | 0,044% |
| 3 | Định Quán | **97.288** | 75.160,9 | 12,82% | 22.112,8 | 3,77% | 14,7 | 0,003% |
| 4 | Long Khánh | **19.298** | 15.018,7 | 2,74% | 3.085,6 | 0,55% | 14,6 | 0,002% |
| 5 | Long Thành | **43.062** | 28.022,2 | 4,78% | 14.664,6 | 2,50% | 375,4 | 0,064% |
| 6 | Nhơn Trạch | **37.678** | 22.146,3 | 3,78% | 15.358,3 | 2,62% | 173,3 | 0,030% |
| 7 | Tân Phú | **77.492** | 72.824,3 | 12,42% | 4.644,3 | 0,79% | 23,9 | 0,004% |
| 8 | Thống Nhất | **24.853** | 20.720,3 | 3,53% | 4.066,7 | 0,69% | 83,7 | 0,014% |
| 9 | Trảng Bom | **32.724** | 24.323,9 | 4,15% | 7.909,8 | 1,35% | 490,3 | 0,084% |
| 10 | Vĩnh Cửu | **108.914** | 88.590,1 | 15,11% | 20.186,0 | 3,44% | 138,3 | 0,024% |
| 11 | Xuân Lộc | **72.432** | 58.452,4 | 9,97% | 13.433,3 | 2,29% | 556,3 | 0,095% |

Công tác quản lý sử dụng đất tại Đồng Nai đã được thực hiện minh bạch, đồng bộ và hiệu quả, góp phần ổn định thị trường bất động sản và nâng cao giá trị đất đai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) được triển khai nhanh chóng, đảm bảo quyền lợi pháp lý cho người dân và doanh nghiệp. Tỉnh Đồng Nai đã đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý đất đai, từ đó cải thiện khả năng tra cứu thông tin, tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch đất đai.

Một trong những thành tựu nổi bật trong công tác quản lý đất đai của Đồng Nai là việc minh bạch hóa thông tin đất đai thông qua việc số hóa dữ liệu. Điều này giúp người dân và doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận thông tin về quy hoạch, hiện trạng sử dụng đất và pháp lý đất đai. Minh bạch thông tin không chỉ tạo niềm tin cho các nhà đầu tư mà còn giúp ngăn ngừa các tranh chấp đất đai, đảm bảo sự ổn định cho thị trường bất động sản.

Công tác quản lý sử dụng đất là một yếu tố quan trọng trong việc phát triển bền vững và hiệu quả cho các vùng, đặc biệt là tại các tỉnh như Đồng Nai, nơi có nhiều cơ hội phát triển công nghiệp, đô thị và du lịch. Việc quản lý sử dụng đất đúng đắn sẽ giúp hạn chế các vấn đề như lãng phí tài nguyên, biến đổi môi trường và đảm bảo quyền lợi cho cộng đồng.

1. Yếu tố hiệu quả sử dụng đất:

Yếu tố hiệu quả sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong việc đạt được sự phát triển bền vững, bảo vệ tài nguyên và tối ưu hóa giá trị của đất đai. Đặc biệt, đối với tỉnh Đồng Nai, nơi có sự phát triển mạnh mẽ về công nghiệp, đô thị hóa và nông nghiệp, việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất sẽ giúp giảm thiểu tình trạng lãng phí tài nguyên và tạo ra các lợi ích kinh tế - xã hội lâu dài. Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất có thể chia thành nhiều khía cạnh khác nhau:

* Cơ cấu sử dụng đất hợp lý
* Phân bổ hợp lý giữa các mục đích sử dụng đất: Một trong những yếu tố quan trọng trong hiệu quả sử dụng đất là sự phân bổ hợp lý giữa các mục đích sử dụng đất (đất công nghiệp, đất nông nghiệp, đất đô thị, đất bảo vệ môi trường, v.v.). Đồng Nai, với đặc thù là tỉnh có nhiều khu công nghiệp và vùng đất nông nghiệp lớn, cần có sự cân bằng giữa phát triển công nghiệp và bảo vệ đất nông nghiệp, rừng.
* Tối ưu hóa việc sử dụng đất đô thị và đất công nghiệp: Các khu công nghiệp cần được phát triển gắn liền với hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ và tiện ích để đảm bảo đất sử dụng hiệu quả. Đồng thời, phát triển các khu đô thị với thiết kế hợp lý sẽ tối ưu hóa không gian sử dụng đất, tránh tình trạng quá tải.
* Ứng dụng công nghệ và khoa học kỹ thuật
* Công nghệ trong quản lý đất đai: Ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và giám sát việc sử dụng đất giúp theo dõi được sự biến động của đất đai và các vấn đề phát sinh. Các hệ thống bản đồ địa chính điện tử và cơ sở dữ liệu đất đai giúp cập nhật thông tin về quy hoạch, kiểm tra tình trạng sử dụng đất, từ đó đưa ra các quyết định chính xác và kịp thời.
* Nông nghiệp công nghệ cao: Trong lĩnh vực nông nghiệp, việc áp dụng công nghệ cao (như canh tác thông minh, tự động hóa, công nghệ sinh học) giúp tăng năng suất và hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp, đồng thời giảm thiểu ô nhiễm và sử dụng thuốc trừ sâu quá mức.
* Cải thiện hạ tầng và kết nối giao thông
* Hạ tầng giao thông: Để sử dụng đất hiệu quả, hạ tầng giao thông đóng vai trò then chốt. Việc xây dựng hệ thống đường xá, cầu cống, hệ thống cấp thoát nước hiệu quả sẽ giúp kết nối các khu vực, tăng cường lưu thông hàng hóa và người dân, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của các khu công nghiệp, khu đô thị.
* Hạ tầng tiện ích công cộng: Các tiện ích công cộng như điện, nước, trường học, bệnh viện, khu vui chơi, và không gian xanh giúp cải thiện chất lượng sống và tạo ra môi trường sống và làm việc lý tưởng, từ đó làm tăng hiệu quả sử dụng đất trong khu đô thị.

1. Yếu tố thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Đồng Nai trong những năm gần đây đã có sự phát triển mạnh mẽ nhờ vào các yếu tố như vị trí địa lý thuận lợi, sự tăng trưởng nhanh chóng của các khu công nghiệp, nhu cầu nhà ở gia tăng, cùng với các chính sách hạ tầng và quy hoạch đất đai được cải thiện. Đồng Nai, đặc biệt là các khu vực như TP. Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch, và các khu vực ven TP. Hồ Chí Minh, đang trở thành điểm nóng trong thị trường bất động sản khu vực Đông Nam Bộ.

Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản Đồng Nai:

* Vị trí chiến lược và hạ tầng giao thông
* Vị trí gần TP. Hồ Chí Minh: Đồng Nai nằm ngay cửa ngõ phía Đông TP. Hồ Chí Minh, kết nối với các tỉnh miền Đông Nam Bộ, là một trong những yếu tố lớn giúp thị trường bất động sản tỉnh này phát triển mạnh mẽ. Nhu cầu di chuyển từ TP. Hồ Chí Minh đến các tỉnh lân cận tăng lên, tạo cơ hội cho bất động sản nhà ở, đất nền và các dự án nghỉ dưỡng phát triển.
* Hệ thống hạ tầng giao thông: Những dự án giao thông quan trọng như Cao tốc Long Thành – Dầu Giây, Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, và đặc biệt là Sân bay quốc tế Long Thành (dự kiến hoàn thành vào 2025-2027) là yếu tố quan trọng thúc đẩy giá trị bất động sản tại Đồng Nai. Các dự án này tạo ra cơ hội cho việc phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng, và nhà ở.
* Sự phát triển của khu công nghiệp
* Đồng Nai là nơi có rất nhiều khu công nghiệp lớn, như khu công nghiệp Biên Hòa, Amata, Long Thành… và nhiều khu công nghiệp mới sắp đi vào hoạt động. Điều này thúc đẩy nhu cầu về bất động sản công nghiệp, nhà ở cho công nhân, và các dịch vụ đi kèm như nhà ở cho chuyên gia, khách sạn, khu mua sắm.

Các phân khúc bất động sản nổi bật tại Đồng Nai

* Bất động sản nhà ở
* Bất động sản nhà ở tại Biên Hòa: TP. Biên Hòa, trung tâm tỉnh Đồng Nai, là thị trường sôi động với nhu cầu nhà ở lớn. Với sự phát triển mạnh mẽ về hạ tầng và dân cư, các dự án căn hộ cao cấp và nhà phố tại đây đang thu hút sự quan tâm từ người mua, đặc biệt là giới công nhân, chuyên gia và những người làm việc tại các khu công nghiệp.
* Khu đô thị mới: Các dự án khu đô thị mới đang được triển khai tại các khu vực như Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom... Đây là những khu vực có giá trị đất tăng nhanh nhờ vào việc phát triển các dự án hạ tầng và sự kết nối thuận tiện đến TP. Hồ Chí Minh.
* Bất động sản công nghiệp
* Đồng Nai có nhiều khu công nghiệp lớn và đang mở rộng, nhu cầu thuê đất công nghiệp cao để phát triển sản xuất. Các khu công nghiệp ở Biên Hòa, Nhơn Trạch, Long Thành tiếp tục thu hút đầu tư mạnh mẽ từ các doanh nghiệp trong và ngoài nước.
* Kho bãi, nhà xưởng cho thuê: Các nhà đầu tư bất động sản công nghiệp cũng đang đầu tư vào các dự án kho bãi, nhà xưởng cho thuê phục vụ các doanh nghiệp sản xuất và logistics. Đây là một phân khúc được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ.
* Bất động sản nghỉ dưỡng và du lịch
* Vùng hồ Trị An, Vườn quốc gia Cát Tiên: Với tiềm năng du lịch sinh thái, Đồng Nai đang phát triển các dự án nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, resort gần hồ Trị An, Vườn quốc gia Cát Tiên. Đây là phân khúc mà các nhà đầu tư đang chú trọng phát triển, với nhu cầu về nhà nghỉ, villa, khu nghỉ dưỡng cao cấp tăng cao.
* Khu vực Long Thành: Sự phát triển của Sân bay Long Thành hứa hẹn sẽ thúc đẩy phát triển mạnh mẽ phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn và các tiện ích liên quan đến ngành hàng không, logistics và du lịch.
* Bất động sản đất nền
* Đất nền Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom: Đây là những khu vực đang có tiềm năng tăng giá đất mạnh mẽ nhờ vào sự phát triển hạ tầng và các dự án công nghiệp. Đặc biệt, đất nền tại Long Thành đã chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ trong vài năm qua, do kỳ vọng vào sự phát triển của Sân bay Long Thành và hệ thống giao thông kết nối.
* Đầu tư đất nền tại các khu vực ven đô thị Biên Hòa: Các dự án đất nền ở các khu vực gần TP. Hồ Chí Minh hoặc các khu công nghiệp lớn cũng rất hút khách đầu tư, bởi tính thanh khoản cao và khả năng sinh lời từ việc phát triển đô thị.
  1. Đánh giá chung:

Nhìn chung, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, cùng công tác quản lý và sử dụng đất đã và đang đóng vai trò quan trọng trong việc định hình giá trị đất đai tại tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa lý chiến lược, địa hình đa dạng, khí hậu thuận lợi, hệ thống thủy văn phong phú và tài nguyên thiên nhiên dồi dào đã tạo ra những điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế và gia tăng giá trị đất tại các khu vực trọng điểm. Đồng thời, với cơ cấu kinh tế đa dạng, dân số tăng trưởng, quá trình đô thị hóa mạnh mẽ, và sự phát triển đồng bộ của hạ tầng. Công tác quản lý đất đai được thực hiện hiệu quả, với quy hoạch bài bản, quản lý minh bạch và sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền và doanh nghiệp, đã tạo ra động lực lớn cho sự phát triển bền vững. Những yếu tố này không chỉ thúc đẩy giá đất mà còn tạo nền tảng vững chắc để Đồng Nai tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ và thu hút đầu tư trong tương lai.

Ngoài những thuận lợi kể trên, thị trường bất động sản Đồng Nai cũng đang đối mặt với nhiều thách thức và hạn chế đáng kể ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất trên địa bàn tỉnh. Dù có lợi thế về vị trí địa lý, khu vực tập trung nhiều khu công nghiệp, nhưng thực tế cho thấy giá đất tại nhiều khu vực đang có sự biến động mạnh, chưa thực sự phản ánh đúng giá trị thực tế. Các yếu tố như tình trạng đầu cơ, sự mất cân đối trong quy hoạch và quản lý sử dụng đất chưa hiệu quả đang làm gia tăng bất ổn trong thị trường bất động sản tại địa phương. Những hạn chế này không chỉ ảnh hưởng đến các nhà đầu tư mà còn tác động đến người dân có nhu cầu mua đất ở thực sự, gây khó khăn trong việc tiếp cận đất đai với mức giá hợp lý.

# ĐÁNH GIÁ VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH PHƯỚC (CŨ)

* 1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên:

1. Vị trí địa lý:

Bình Phước nằm ở vùng Đông Nam Bộ, là cửa ngõ nối Tây Nguyên với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có đường biên giới với Campuchia. Vị trí thuận lợi cho giao lưu kinh tế, thương mại, phát triển công nghiệp và dịch vụ

1. Địa hình, khí hậu:

Địa hình chủ yếu là đồi thoải xen đồng bằng, thích hợp phát triển cây công nghiệp lâu năm (cao su, điều, hồ tiêu…). Khí hậu nhiệt đới gió mùa, ít thiên tai lớn, thuận lợi sản xuất nông – lâm nghiệp ổn định.

1. Tài nguyên thiên nhiên:

a. Tài nguyên đất

Bình Phước cũ gồm các nhóm đất chủ yếu:

Đất đỏ bazan (Ferralsols): phân bố ở Đồng Phú, Chơn Thành, Phước Long…, có độ phì cao, thích hợp trồng cao su, cà phê, hồ tiêu.

Đất xám trên phù sa cổ: chiếm diện tích lớn nhất, thích hợp trồng cây công nghiệp dài ngày như điều, cao su, và cây ngắn ngày.

Đất phù sa, đất dốc tụ, đất xói mòn trơ sỏi đá: diện tích không lớn, phân bố rải rác, thường sử dụng cho nông nghiệp xen lâm nghiệp.

Đặc điểm: đất màu mỡ, tầng canh tác dày, khả năng giữ nước trung bình. Đây là lợi thế lớn để phát triển cây công nghiệp lâu năm – ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh.

b. Tài nguyên rừng

Diện tích đất lâm nghiệp có rừng: trên 400.000 ha (chiếm hơn 50% diện tích tự nhiên). Gồm 3 loại rừng chủ yếu

Rừng đặc dụng: Khu bảo tồn Bù Gia Mập, Vườn quốc gia Cát Tiên (phần diện tích thuộc Bình Phước), có vai trò bảo tồn đa dạng sinh học và phòng hộ đầu nguồn.

Rừng phòng hộ: bảo vệ môi trường sinh thái, chống xói mòn, điều hòa khí hậu.

Rừng sản xuất: diện tích lớn, cung cấp gỗ, lâm sản và góp phần phát triển kinh tế – xã hội địa phương.

Thực trạng: Rừng Bình Phước có hệ sinh thái phong phú, song cũng chịu áp lực suy giảm do nhu cầu chuyển đổi đất rừng sang sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, và do khai thác trái phép. Công tác quản lý, bảo vệ rừng đã được tăng cường, nhưng vẫn còn thách thức trong việc ngăn chặn phá rừng, lấn chiếm đất rừng.

Rừng Đồng Nai có đặc trưng cơ bản của rừng nhiệt đới, có tài nguyên động thực vật phong phú đa dạng, tiêu biểu là vườn Quốc gia Nam Cát Tiên. Năm 1976, tỷ lệ che phủ của rừng còn 47,8% diện tích tự nhiên, năm 1981 còn 21,5% . Đến 30 tháng 6 năm 2004, độ che phủ rừng là 26,05% tổng diện tích tự nhiên, có khu bảo tồn thiên nhiên vườn quốc gia Nam Cát Tiên, với nhiều loài động, thực vật quý hiếm. Với việc triển khai thực hiện chương trình trồng rừng và quy hoạch này, có thể dự báo tỷ lệ che phủ (bao gồm cả cây công nghiệp dài ngày) sẽ tăng lên đạt 45 - 50% trong thời kỳ đến năm 2010. Diện tích các loại rừng: Rừng đặc dụng 82.795,5 ha; rừng phòng hộ 44.144,2 ha; rừng sản xuất 26.646,3 ha; trong đó rừng tự nhiên lần lượt là 80.520,4 ha; 21.366,8 ha; 8.406,4ha.

1. Dân số và đô thị hóa:

Dân số Bình Phước hiện khoảng 1,06 –1,1 triệu người (2024), mật độ dân số trung bình ~150 người/km². Tập trung đông tại các đô thị trung tâm: TP. Đồng Xoài, thị xã Phước Long, TX. Bình Long, và các khu vực ven quốc lộ 13, 14. Thưa thớt hơn ở khu vực biên giới Campuchia và vùng lâm nghiệp (Bù Gia Mập, Lộc Ninh, Bù Đăng).

Tỷ lệ đô thị hóa: Khoảng 25–30% (thấp hơn mức bình quân cả nước và thấp hơn nhiều so với Bình Dương, Đồng Nai).

1. Phát triển hạ tầng:

Hạ tầng tại Bình Phước gồm các trục quốc lộ quan trọng: QL13, QL14, QL14C đóng vai trò huyết mạch, kết nối Bình Phước với TP.HCM, Bình Dương, Tây Nguyên và Campuchia. Một số tuyến cao tốc đang triển khai sẽ rút ngắn thời gian di chuyển, tăng sức hút đầu tư. Nhiều tuyến đường tỉnh, huyện được nâng cấp, mở rộng, đặc biệt các tuyến nối khu công nghiệp, cửa khẩu Hoa Lư (Lộc Ninh).

Đường sắt (quy hoạch): Dự kiến tuyến đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh, nối vào mạng đường sắt xuyên Á, phục vụ xuất nhập khẩu qua Campuchia.

Đường hàng không (đề xuất): Quy hoạch sân bay lưỡng dụng Hớn Quản, phục vụ vận tải hàng hóa, logistics và quốc phòng.

Đường thủy: Tiềm năng hạn chế do địa hình đồi núi, sông ngòi nhỏ, chưa khai thác mạnh.

* 1. Đánh giá yếu tố quản lý và sử dụng đất

1. Công tác quy hoạch đất đai:

Tỉnh đã triển khai lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các giai đoạn theo quy định của Luật Đất đai; công khai bảng giá đất, quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

Hệ thống hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đẩy mạnh, từng bước ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý.

Công tác thanh tra, kiểm tra sử dụng đất được tăng cường, xử lý một số vụ việc vi phạm như: lấn chiếm, chuyển nhượng trái phép, phân lô bán nền không đúng quy định.

1. Hiện trạng sử dụng đất:

Đất nông nghiệp: chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu đất đai (trên 70%), chủ yếu là đất trồng cây lâu năm (cao su, điều, hồ tiêu), ngoài ra có diện tích đất lúa, cây ngắn ngày và đất lâm nghiệp.

Đất phi nông nghiệp: có xu hướng tăng nhanh do phát triển đô thị, khu công nghiệp, hạ tầng giao thông và dịch vụ. Các khu vực phát triển mạnh: Phường Đồng Xoài, Phường Bình Phước, xã Đồng Phú, phường Chơn Thành,..

Đất chưa sử dụng: diện tích còn tương đối, phân bố chủ yếu tại vùng biên giới, miền núi, đồi dốc; tiềm năng khai thác nhưng cần gắn với bảo vệ rừng và môi trường.

# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI (SAU SÁP NHẬP)

* 1. Phương pháp điều tra
* Phạm vi điều tra:
* Địa bàn điều tra: tại 95 xã, phường tại tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập).
* Loại đất: đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.
* Khoảng thời gian điều tra: trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm tháng 8/2025 trở về trước.
* Phương pháp điều tra:
* Đối với những giao dịch chuyển nhượng trước ngày 01/08/2024, căn cứ theo Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn sẽ lựa chọn thông tin phù hợp thông tin giao dịch phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.
* Trường hợp sau ngày 01/08/2024 thì thu thập giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, cơ sở dữ liệu về giá đất.
* Khảo sát thực tế để đánh giá, so sánh các yếu tố về giao thông, mật độ dân cư, các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất giữa các đoạn đường, tuyến đường trong Bảng giá đất hiện hành.
* Phiếu điều tra theo yêu cầu của gói thầu: theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ.
* Xác định mẫu điều tra: chọn tuyến đường, vị trí, đối tượng giao dịch (giá phổ biến trong điều kiện bình thường, tập trung các khu vực, vị trí có biến động về giá).
* Xử lý, phân tích dữ liệu:
* Loại bỏ các giao dịch có giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng không hợp lệ (giao dịch ảo, nội bộ, không đúng giá trị thật);
* Bảng hệ số tương quan giữa các đoạn đường, tuyến đường.
* Xác định mức giá đất điều tra tại từng tuyến đường, vị trí của từng loại đất: Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập.
  1. Xác định số điểm điều tra

Số điểm điều tra khảo sát được xác định theo đơn vị hành chính cấp xã, phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) với tổng số 95/95 điểm điều tra.

* 1. Nguồn thu thập thông tin:

Căn cứ Khoản 6 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP, Đơn vị tư vấn đã thu thập thông tin từ các nguồn sau:

* Hợp đồng số 07/2025/HĐCCTT-TTCNTT-MHD ngày 30 tháng 05 năm 2025 giữa công ty TNHH Thẩm định giá MHD và Trung tâm Công nghệ Thông tin về trích xuất thông tin chuyển nhượng từ phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
* Văn bản số 2661/CCTKV15-CNTK-DON ngày 27/05/2025 của chi cục Thuế khư vực XV V/v cung cấp số phát sinh thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
* Văn bản số 1947/DON-CNTK ngày 12/08/2025 của Thuế tỉnh Đồng Nai V/v cung cấp số liệu phục vụ công tác xây dựng Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 2026.
* Văn bản số 2784/VPĐK-TTLT ngày 29/08/2025 của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai V/v trả lời văn bản số 189/2025/CV-MHD ngày 28/07/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.
  1. Kết quả điều tra

| **STT** | **Xã, Phường** | **Đất trồng cây lâu năm** | **Đất trồng cây hằng năm** | **Đất trồng rừng sản xuất** | **Đất nuôi trồng thủy sản** | **Đất ở** | **Tổng số phiếu điều tra** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |
| 1 | phường Biên Hòa | 21 | 223 |  | 48 | 821 | 1.113 |  |
| 2 | phường Trấn Biên | 61 | 124 |  | 24 | 700 | 909 |  |
| 3 | phường Tam Hiệp | 23 | 33 |  | 5 | 367 | 428 |  |
| 4 | phường Long Bình | 53 | 29 | 8 | 14 | 534 | 638 |  |
| 5 | phường Trảng Dài | 626 | 347 | 123 | 2 | 437 | 1.535 |  |
| 6 | phường Hố Nai | 70 | 191 | 17 |  | 281 | 559 |  |
| 7 | phường Long Hưng | 51 | 55 |  | 9 | 757 | 872 |  |
| 8 | xã Đại Phước | 426 | 598 |  | 22 | 462 | 1.508 |  |
| 9 | xã Nhơn Trạch | 502 | 296 | 42 | 11 | 474 | 1.325 |  |
| 10 | xã Phước An | 464 | 583 | 41 | 43 | 2641 | 3.772 |  |
| 11 | xã Phước Thái | 184 | 133 | 37 | 5 | 111 | 470 |  |
| 12 | xã Long Phước | 227 | 216 | 17 | 2 | 62 | 524 |  |
| 13 | xã Bình An | 66 | 43 |  |  | 209 | 318 |  |
| 14 | xã Long Thành | 246 | 163 | 25 | 6 | 602 | 1.042 |  |
| 15 | xã An Phước | 314 | 81 | 6 | 8 | 395 | 804 |  |
| 16 | xã An Viễn | 271 | 115 | 17 |  | 1395 | 1.798 |  |
| 17 | xã Bình Minh | 223 | 135 | 45 | 7 | 510 | 920 |  |
| 18 | xã Trảng Bom | 400 | 389 | 13 | 24 | 1272 | 2.098 |  |
| 19 | xã Bàu Hàm | 399 | 521 | 1 | 7 | 449 | 1.377 |  |
| 20 | xã Hưng Thịnh | 383 | 437 | 5 | 2 | 596 | 1.423 |  |
| 21 | xã Dầu Giây | 215 | 272 | 18 | 5 | 432 | 942 |  |
| 22 | xã Gia Kiệm | 193 | 109 |  | 2 | 307 | 611 |  |
| 23 | xã Thống Nhất | 203 | 54 |  | 3 | 223 | 483 |  |
| 24 | phường Bình Lộc | 224 | 152 |  |  | 276 | 652 |  |
| 25 | phường Bảo Vinh | 413 | 387 | 2 | 1 | 321 | 1.124 |  |
| 26 | phường Xuân Lập | 202 | 40 |  |  | 72 | 314 |  |
| 27 | phường Long Khánh | 157 | 157 |  | 2 | 346 | 662 |  |
| 28 | phường Hàng Gòn | 220 | 10 |  |  | 163 | 393 |  |
| 29 | xã Xuân Quế | 225 | 313 |  | 2 | 45 | 585 |  |
| 30 | xã Xuân Đường | 140 | 90 |  | 3 | 51 | 284 |  |
| 31 | xã Cẩm Mỹ | 483 | 30 |  | 1 | 134 | 648 |  |
| 32 | xã Sông Ray | 360 | 334 |  | 10 | 18 | 722 |  |
| 33 | xã Xuân Đông | 604 | 907 | 23 | 28 | 67 | 1.629 |  |
| 34 | xã Xuân Định | 247 | 103 |  |  | 87 | 437 |  |
| 35 | xã Xuân Phú | 498 | 80 |  | 1 | 22 | 601 |  |
| 36 | xã Xuân Lộc | 700 | 649 |  | 12 | 165 | 1.526 |  |
| 37 | xã Xuân Hòa | 478 | 744 | 42 | 9 | 98 | 1.371 |  |
| 38 | xã Xuân Thành | 467 | 341 | 10 | 3 | 13 | 834 |  |
| 39 | xã Xuân Bắc | 205 | 553 |  | 18 | 45 | 821 |  |
| 40 | xã La Ngà | 246 | 34 |  | 6 | 141 | 427 |  |
| 41 | xã Định Quán | 444 | 310 | 3 | 8 | 473 | 1.238 |  |
| 42 | xã Phú Vinh | 347 | 59 |  | 3 | 173 | 582 |  |
| 43 | xã Phú Hòa | 198 | 129 |  | 8 | 252 | 587 |  |
| 44 | xã Tà Lài | 174 | 103 | 4 | 19 | 19 | 319 |  |
| 45 | xã Nam Cát Tiên | 54 | 109 |  | 1 | 2 | 166 |  |
| 46 | xã Tân Phú | 347 | 246 |  | 10 | 246 | 849 |  |
| 47 | xã Phú Lâm | 93 | 171 | 1 | 7 | 48 | 320 |  |
| 48 | xã Trị An | 236 | 251 | 21 | 1 | 111 | 620 |  |
| 49 | xã Tân An | 371 | 126 | 29 | 5 | 72 | 603 |  |
| 50 | phường Tân Triều | 119 | 430 | 16 | 3 | 1423 | 1.991 |  |
| 51 | phường Phước Tân | 131 | 526 | 27 | 25 | 560 | 1.269 |  |
| 52 | phường Tam Phước | 276 | 34 | 35 |  | 289 | 634 |  |
| 53 | xã Thanh Sơn | 39 | 117 | 1 | 4 | 12 | 173 |  |
| 54 | xã Đăk Lua | 11 | 61 |  | 2 |  | 74 |  |
| 55 | xã Phú Lý | 95 | 92 |  | 3 | 31 | 221 |  |
| 56 | phường Bình Phước | 55 | 70 |  |  | 250 | 375 |  |
| 57 | phường Đồng Xoài | 90 | 23 |  |  | 100 | 213 |  |
| 58 | xã Thuận Lợi | 347 | 59 |  |  | 68 | 474 |  |
| 59 | xã Tân Lợi | 198 | 129 |  |  | 89 | 416 |  |
| 60 | xã Đồng Tâm | 174 | 103 |  |  | 184 | 461 |  |
| 61 | xã Đồng Phú | 54 | 109 |  |  | 267 | 430 |  |
| 62 | xã Bình Tân | 347 | 246 |  |  | 219 | 812 |  |
| 63 | xã Long Hà | 93 | 171 |  |  | 141 | 405 |  |
| 64 | xã Phú Riềng | 236 | 251 |  |  | 379 | 866 |  |
| 65 | xã Phú Trung | 371 | 126 |  |  | 231 | 728 |  |
| 66 | phường Phước Bình | 119 | 430 |  |  | 237 | 786 |  |
| 67 | phường Phước Long | 131 | 526 |  |  | 141 | 798 |  |
| 68 | xã Bù Gia Mập | 276 | 34 |  |  | 150 | 460 |  |
| 69 | xã Đăk Ơ | 39 | 117 |  |  | 225 | 381 |  |
| 70 | xã Phú Nghĩa | 11 | 61 |  |  | 298 | 370 |  |
| 71 | xã Đa Kia | 95 | 92 |  |  | 216 | 403 |  |
| 72 | xã Tân Tiến | 55 | 70 |  |  | 154 | 279 |  |
| 73 | xã Thiện Hưng | 90 | 23 |  |  | 112 | 225 |  |
| 74 | xã Hưng Phước | 317 | 109 |  |  | 138 | 564 |  |
| 75 | phường Bình Long | 168 | 83 |  |  | 161 | 412 |  |
| 76 | phường An Lộc | 144 | 89 |  |  | 200 | 433 |  |
| 77 | xã Lộc Thành | 24 | 226 |  |  | 173 | 423 |  |
| 78 | xã Lộc Ninh | 317 | 151 |  |  | 82 | 550 |  |
| 79 | xã Lộc Hưng | 63 | 231 |  |  | 100 | 394 |  |
| 80 | xã Lộc Tấn | 274 |  |  |  | 50 | 324 |  |
| 81 | xã Lộc Thạnh | 18 |  |  |  | 19 | 37 |  |
| 82 | xã Lộc Quang | 514 |  |  |  | 41 | 555 |  |
| 83 | phường Minh Hưng | 150 |  |  |  | 211 | 361 |  |
| 84 | phường Chơn Thành | 299 |  |  |  | 571 | 870 |  |
| 85 | xã Nha Bích | 93 |  |  |  | 277 | 370 |  |
| 86 | xã Tân Quan | 274 |  |  |  | 12 | 286 |  |
| 87 | xã Tân Hưng | 10 |  |  |  | 278 | 288 |  |
| 88 | xã Tân Khai | 9 |  |  |  |  | 9 |  |
| 89 | xã Minh Đức | 39 |  |  |  |  | 39 |  |
| 90 | xã Phước Sơn | 23 |  |  |  | 401 | 424 |  |
| 91 | xã Nghĩa Trung | 89 |  |  |  | 312 | 401 |  |
| 92 | xã Bù Đăng | 296 |  |  |  | 97 | 393 |  |
| 93 | xã Thọ Sơn | 529 |  |  |  | 56 | 585 |  |
| 94 | xã Đăk Nhau | 199 |  |  |  | 109 | 308 |  |
| 95 | xã Bom Bo | 114 |  |  |  | 48 | 162 |  |
| **Tổng cộng** | | **21.169** | **15.426** | **629** | **444** | **26.609** | **64.277** |  |

1. **Cơ sở dữ liệu về giá đất**

Hiện nay, cơ sở dữ liệu về giá đất trên địa bàn tỉnh chưa được xây dựng, nên chưa có thông tin về giá đất được ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

Qua rà soát các các trường hợp giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tại địa bàn các xã phường:

* Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ), cho thấy các trường hợp giá đất cụ thể đều có mức giá cao hơn giá đất quy định, trong đó, giá đất nông nghiệp phổ biến cao hơn từ 4 đến 8 lần; giá đất ở nông thôn phổ biến cao hơn từ 2 đến 4 lần; giá đất ở tại đô thị phổ biến cao hơn từ 2 đến 4 lần so với giá đất trong bảng giá đất (nhiều trường hợp cao hơn mức phổ biến nêu trên)*.*
* Trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), cho thấy các trường hợp giá đất cụ thể đều có mức giá cao hơn giá đất quy định, trong đó, giá đất nông nghiệp phổ biến cao hơn từ 1,2 đến 2,2 lần; giá đất ở phổ biến cao hơn từ 1 đến 2 lần (các tuyến đường lớn có hệ số cao hơn).

**2. Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính**

Tổng số phiếu điều tra, khảo sát giá đất thu thập được trên địa bàn tỉnh là 64.277 phiếu, đạt 199,94% so với chỉ tiêu đề ra là 32.147 phiếu. Ngoài ra, kết quả rà soát các trường hợp chuyển nhượng đã đăng ký biến động trên cơ sở dữ liệu đất đai đã xác định được giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính (thu thuế chuyển quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, trong một số trường hợp giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá đất xác định trong phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính thấp hơn hoặc tương đương so với giá đất trong bảng giá đất (thấp hơn hoặc cao hơn không đáng kể). Do người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất né tránh thực hiện nghĩa vụ tài chính, nên giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là giá đất chuyển nhượng thực tế, mà là mức giá đất thấp tương đương với giá đất trong bảng giá đất.

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH

* 1. Thông tin thu thập từ phiếu điều tra

1. Đất nông nghiệp
2. Giá đất trồng cây lâu năm và trồng cây hằng năm

* Tại phường Bảo Vinh: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 527.500 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 620.000 đồng/m2.
* Tại phường Biên Hòa: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 876.470 đồng/m2, thấp nhất là 860.000 đồng/m2, cao nhất là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Bình Lộc: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 338.846 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 530.000 đồng/m2.
* Tại phường Hàng Gòn: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 363.571 đồng/m2, thấp nhất là 340.000 đồng/m2, cao nhất là 530.000 đồng/m2.
* Tại phường Hố Nai: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 515.000 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Long Bình: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Long Hưng: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 888.571 đồng/m2, thấp nhất là 860.000 đồng/m2, cao nhất là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Long Khánh: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 370.210 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 740.000 đồng/m2.
* Tại phường Phước Tân: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 860.000 đồng/m2.
* Tại phường Tam Hiệp: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Tam Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 860.000 đồng/m2.
* Tại phường Tân Triều: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 480.727 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Trấn Biên: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Trảng Dài: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 616.216 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 900.000 đồng/m2.
* Tại phường Xuân Lập: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 810.00 đồng/m2.
* Tại xã An Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 370.000 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã An Viễn: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 371.428 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Bàu Hàm: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 282.000 đồng/m2, thấp nhất là 270.000 đồng/m2, cao nhất là 310.000 đồng/m2.
* Tại xã Bình An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 375.000 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Bình Minh: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 378.125 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Cẩm Mỹ: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 311.481 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 480.000 đồng/m2.
* Tại xã Đại Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 361.081 đồng/m2, thấp nhất là 320.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Đăk Lua: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 68.000 đồng/m2, thấp nhất là 60.000 đồng/m2, cao nhất là 70.000 đồng/m2.
* Tại xã Dầu Giây: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 306.153 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 550.000 đồng/m2.
* Tại xã Định Quán: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 167.936 đồng/m2, thấp nhất là 13.000 đồng/m2, cao nhất là 340.000 đồng/m2.
* Tại xã Gia Kiệm: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 388.000 đồng/m2, thấp nhất là 380.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Hưng Thịnh: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 295.517 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 310.000 đồng/m2.
* Tại xã La Ngà: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 132.777 đồng/m2, thấp nhất là 130.000 đồng/m2, cao nhất là 140.000 đồng/m2.
* Tại xã Long Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 376.923 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Long Thành: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 338.513 đồng/m2, thấp nhất là 270.000 đồng/m2, cao nhất là 620.000 đồng/m2.
* Tại xã Nam Cát Tiên: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 114.615 đồng/m2, thấp nhất là 100.000 đồng/m2, cao nhất là 120.000 đồng/m2.
* Tại xã Nhơn Trạch: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 351.186 đồng/m2, thấp nhất là 320.000 đồng/m2, cao nhất là 620.000 đồng/m2.
* Tại xã Phú Hòa: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 116.667 đồng/m2, thấp nhất là 100.000 đồng/m2, cao nhất là 140.000 đồng/m2.
* Tại xã Phú Lâm: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 132.058 đồng/m2, thấp nhất là 120.000 đồng/m2, cao nhất là 200.000 đồng/m2.
* Tại xã Phú Lý: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 116.842 đồng/m2, thấp nhất là 110.000 đồng/m2, cao nhất là 130.000 đồng/m2.
* Tại xã Phước An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 339.200 đồng/m2, thấp nhất là 320.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Phước Thái: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 377.778 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Sông Ray: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 262.381 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 290.000 đồng/m2.
* Tại xã Tà Lài: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 115.000 đồng/m2, thấp nhất là 110.000 đồng/m2, cao nhất là 120.000 đồng/m2.
* Tại xã Tân An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 385.714 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Tân Phú: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 135.694 đồng/m2, thấp nhất là 100.000 đồng/m2, cao nhất là 340.000 đồng/m2.
* Tại xã Thanh Sơn: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 64.285 đồng/m2, thấp nhất là 60.000 đồng/m2, cao nhất là 70.000 đồng/m2.
* Tại xã Thống Nhất: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 202.631 đồng/m2, thấp nhất là 130.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Trảng Bom: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 323.235 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 550.000 đồng/m2.
* Tại xã Trị An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 181.905 đồng/m2, thấp nhất là 110.000 đồng/m2, cao nhất là 530.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Bắc: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 159.231 đồng/m2, thấp nhất là 140.000 đồng/m2, cao nhất là 290.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Định: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 295.172 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 310.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Đông: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 259.143 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 290.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Đường: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 376.667 đồng/m2, thấp nhất là 360.000 đồng/m2, cao nhất là 400.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Hòa: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 257.500 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 290.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Lộc: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 259.143 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 290.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Đông: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 313.588 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 530.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Phú: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 293.333 đồng/m2, thấp nhất là 290.000 đồng/m2, cao nhất là 310.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Quế: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 256.667 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 270.000 đồng/m2.
* Tại xã Xuân Thành: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 251.667 đồng/m2, thấp nhất là 250.000 đồng/m2, cao nhất là 270.000 đồng/m2.
* Tại xã Phú Vinh: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 132.727 đồng/m2, thấp nhất là 130.000 đồng/m2, cao nhất là 140.000 đồng/m2.
* Đối với các xã, phường thuộc tỉnh Bình Phước (cũ) giá đất trồng cây lâu năm và cây hằng năm đơn vị tư vấn thu thập tăng từ 5-10% so với Bảng giá đất hiện hành. Cụ thể xem chi tiết tại bảng sau:

**Địa bàn tỉnh Bình Phước cũ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Xã, phường** | **Thấp nhất (lần)** | **Cao nhất(lần)** | **Trung bình** | **Thấp nhất (đồng/m2)** | **Cao nhất (đồng/m2)** |
| **Phường Bình Phước** | 1,05 | 1,05 | 1,01 | 250.000 | 400.000 |
| **Xã Phú Trung** | 1,05 | 1,1 | 1,08 | 80.000 | 181.000 |
| **Phường Phước Bình** | 1,05 | 1,1 | 1,07 | 210.000 | 330.000 |
| **Xã Bù Gia Mập** | 1 | 1 | 1 | 50.000 | 50.000 |
| **Xã Phú Nghĩa** | 1 | 1,05 | 1,03 | 60.000 | 84.000 |
| **Xã Tân Tiến** | 1 | 1,25 | 1,1 | 60.000 | 84.000 |
| **Xã Thiện Hưng** | 1 | 1,03 | 1,05 | 75.000 | 132.000 |
| **Xã Hưng Phước** | 1 | 1 | 1 | 50.000 | 50.000 |
| **Phường Đồng Xoài** | 1 | 1,1 | 1,02 | 180.000 | 692.000 |
| **Phường Bình Long** | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 165.000 | 255.000 |
| **Phường An Lộc** | 1 | 1,1 | 1,04 | 135.000 | 330.000 |
| **Xã Lộc Thành** | 1 | 1,1 | 1,06 | 60.000 | 136.000 |
| **Xã Lộc Ninh** | 1 | 1,1 | 1,05 | 75.000 | 200.000 |
| **Xã Lộc Hưng** | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 80.000 | 84.000 |
| **xã Lộc Thạnh** | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 75.000 | 79.000 |
| **Xã Lộc Quang** | 1,05 | 1,1 | 1,09 | 75.000 | 110.000 |
| **Xã Tân Quan** | 1,05 | 1,1 | 1,07 | 50.000 | 187.000 |
| **Xã Tân Hưng** | 1,05 | 1,1 | 1,07 | 130.000 | 143.000 |
| **Xã Thuận lợi** | 1 | 1,05 | 1,04 | 70.000 | 105.000 |
| **Xã Tân Khai** | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 25.000 | 138.000 |
| **Xã Minh Đức** | 1 | 1 | 1 | 42.000 | 60.000 |
| **Xã Phước Sơn** | 1 | 1,1 | 1,07 | 130.000 | 146.000 |
| **Xã Nghĩa Trung** | 1,05 | 1,1 | 1,09 | 75.000 | 165.000 |
| **Xã Bù Đăng** | 1,05 | 1,1 | 1,09 | 80.000 | 275.000 |
| **Xã Thọ Sơn** | 1 | 1,1 | 1,05 | 70.000 | 143.000 |
| **Xã Đắk Nhau** | 1 | 1 | 1 | 65.000 | 65.000 |
| **Xã Bom Bo** | 1 | 1,1 | 1,07 | 70.000 | 143.000 |
| **Phường Minh Hưng** | 1 | 1,1 | 1,04 | 79.000 | 385.000 |
| **Xã Nha Bích** | 1 | 1,1 | 1,04 | 151.000 | 330.000 |
| **Xã Đồng Tâm** | 1 | 1,1 | 1,07 | 90.000 | 222.000 |
| **Xã Đồng Phú** | 1 | 1,1 | 1,03 | 86.000 | 352.000 |
| **Xã Bình Tân** | 1 | 1,1 | 1,04 | 50.000 | 143.000 |
| **Xã Long Hà** | 1 | 1,1 | 1,03 | 44.000 | 143.000 |

**Địa bàn tỉnh Đồng Nai cũ**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Xã, phường** | **Thấp nhất (lần)** | **Cao nhất (lần)** | **Trung bình** | **Thấp nhất (đồng/m2)** | **Cao nhất (đồng/m2)** |
| **Phường Bảo Vinh** | 1,8 | 2,2 | 2,0 | 290.000 | 616.000 |
| **Phường Tam Phước** | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 860.000 | 860.000 |
| **Phường Tân Triều** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 396.000 |
| **Phường Trấn Biên** | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 900.000 | 900.000 |
| **Phường Trảng Dài** | 1,8 | 2,0 | 1,9 | 360.000 | 900.000 |
| **Phường Xuân Lập** | 2,2 | 2,2 | 2,2 | 814.000 | 814.000 |
| **Xã An Phước** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 472.813 | 490.000 |
| **Xã An Viễn** | 1,8 | 2,0 | 1,8 | 360.000 | 860.000 |
| **Xã Bàu Hàm** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 270.000 | 288.000 |
| **Xã Bình An** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 423.729 |
| **Xã Bình Minh** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 396.000 |
| **Xã Cẩm Mỹ** | 1,8 | 2,2 | 1,8 | 252.000 | 484.000 |
| **Xã Đại Phước** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 485.437 | 638.298 |
| **Xã Đắc Lua** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 63.000 | 72.000 |
| **Xã Dầu Giây** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 252.000 |
| **Xã Định Quán** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 126.000 | 126.000 |
| **Xã Gia Kiệm** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 387.000 | 387.000 |
| **Xã Hưng Thịnh** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 288.000 | 396.000 |
| **Xã La Ngà** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 126.000 | 135.000 |
| **Xã Long Phước** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 692.000 |
| **phường Bình Lộc** | 1,8 | 2,2 | 2,0 | 288.000 | 814.000 |
| **Xã Long Thành** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 306.000 | 378.000 |
| **Xã Nam Cát Tiên** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 108.000 | 108.000 |
| **Xã Nhơn Trạch** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 324.000 | 527.000 |
| **Xã Phú Hòa** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 99.000 | 135.000 |
| **Xã Phú Lâm** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 117.000 | 135.000 |
| **Xã Phú Lý** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 108.000 | 126.000 |
| **Xã Phước An** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 324.000 | 614.754 |
| **Xã Phước Thái** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 393.914 | 523.560 |
| **Xã Sông Ray** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 270.000 |
| **Xã Tà Lài** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 108.000 | 117.000 |
| **phường Hàng Gòn** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 531.538 |
| **Xã Tân An** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 396.000 |
| **Xã Tân Phú** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 99.000 | 144.000 |
| **Xã Thanh Sơn** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 63.000 | 72.000 |
| **Xã Thống Nhất** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 126.000 | 135.000 |
| **Xã Trảng Bom** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 117.000 | 288.000 |
| **Xã Trị An** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 117.000 | 288.000 |
| **Xã Xuân Bắc** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 126.000 | 270.000 |
| **Xã Xuân Định** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 288.000 | 297.000 |
| **Xã Xuân Đông** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 288.000 |
| **Xã Xuân Đường** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 651.220 |
| **phường Hố Nai** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 360.000 | 396.000 |
| **Xã Xuân Hòa** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 252.000 |
| **Xã Xuân Lộc** | 1,8 | 2,2 | 1,8 | 288.000 | 528.000 |
| **Xã Xuân Phú** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 288.000 | 297.000 |
| **Xã Xuân Quế** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 270.000 |
| **Xã Xuân Thành** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 252.000 | 252.000 |
| **Xã Phú Vinh** | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 99.000 | 135.000 |
| **Phường Long Hưng** | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 900.000 | 900.000 |
| **Phường Long Khánh** | 1,8 | 2,2 | 1,9 | 288.000 | 814.000 |
| **Phường Phước Tân** | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 860.000 | 900.000 |

1. Đất phi nông nghiệp
2. Giá đất ở

* Tại phường Bảo Vinh: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,56 – 2,8 lần; trung bình là 2,45 lần
* Tại phường Biên Hòa: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,16 – 1,8 lần; trung bình là 1,48 lần
* Tại phường Hàng Gòn: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,56 – 2,8 lần; trung bình là 2,18 lần
* Tại phường Hố Nai: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,1 – 2,6 lần; thấp nhất là 1,1 lần tại Đường Đông Hải - Lộ Đức đoạn từ Đường vào Trường THCS Lê Đình Chinh đến giáo xứ Đông Vinh và cao nhất là 2,6 lần tại Đường Điểu Xiển đoạn từ Từ ranh phường Hố Nai đến Đường Bắc Sơn - Long Thành.
* Tại phường Long Bình: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,25 – 2,6 lần; thấp nhất là 1,25 lần tại Xa lộ Hà Nội đoạn từ Từ hẻm bên hông giáo xứ Hà Nội (bên phải) đến Đến Cầu Sập và cao nhất là 2,6 lần tại Đường Điểu Xiển đoạn từ Xa lộ Hà Nội đến Đến hết thửa đất số 22, tờ BĐĐC số 67, phường Long Bình.
* Tại phường Long Hưng: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,1 – 2,5 lần; thấp nhất là 1,1 lần tại Xa lộ Hà Nội đoạn từ Từ Cầu Đồng Nai đến đến giáp ranh phường Trấn Biên và cao nhất là 2,5 lần tại Đường Nguyễn Thiện Thuật đoạn từ Quốc lộ 51 đến đườn Ngô Quyền.
* Tại phường Long Khánh: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,56 – 3 lần; trung bình 2,71 lần
* Tại phường Phước Tân: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,25 – 2 lần; thấp nhất là 1,25 lần tại vị trí 3 Quốc lộ 20 đoạn từ ngã tư Trạm y tế thị trấn Định Quán đến giáp chi nhánh Điện lực Định Quá Đường Đinh Quang Ân đoạn từ Chùa Viên Thông đến đường Võ Nguyên Giáp và cao nhất là 2 lần thuộc Đường Đinh Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết Chùa Viên Thông.
* Tại phường Tam Hiệp: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,1 – 2,6 lần; trung bình là 1,65 lần
* Tại phường Tam Phước: có mức giá điều tra trung bình cao gấp 1,16 – 2,7 lần so với bảng giá đất nhà nước; trung bình là 1,68 lần
* Tại phường Tân Triều: có mức giá điều tra trung bình cao gấp 1,3 – 2,3 lần so với bảng giá đất nhà nước; trung bình là 1,9 lần
* Tại phường Trấn Biên: có mức giá điều tra trung bình cao gấp 1,05 – 2,35 lần so với bảng giá đất nhà nước; trung bình là 1,68 lần
* Tại phường Trảng Dài: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,04 – 2,8 lần; trung bình là 1,82 lần
* Tại phường Xuân Lập: có mức giá điều tra trung bình cao gấp 1,96 – 3,5 lần so với bảng giá đất nhà nước; trung bình là 2,9 lần
* Tại xã An Phước: có mức giá điều tra trung bình cao gấp 1,12 – 3,3 lần so với bảng giá đất nhà nước; trung bình là 1,68 lần
* Tại xã An Viễn: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,02 – 2 lần; trung bình là 1,31 lần
* Tại xã Bàu Hàm: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,1 - 3 lần; trung bình là 1,67 lần
* Tại xã Bình An: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,04 – 2,5 lần; trung bình 1,63 lần
* Tại xã Bình Minh: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,04 – 2,5 lần; trung bình là 1,5 lần
* Tại xã Cẩm Mỹ: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,28 – 4 lần; trung bình là 2,34 lần
* Tại xã Đại Phước: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,16 – 5,7 lần; trung bình là 2,87 lần
* Tại xã Đăk Lua: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 3,2 – 6,5 lần; trung bình là 5,22 lần
* Tại xã Dầu Giây: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,6 – 3 lần; trung bình là 2 lần.
* Tại xã Định Quán: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,6 – 9 lần; trung bình là 3,55 lần
* Tại xã Gia Kiệm: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,8 – 2 lần; trung bình là 2,5 lần
* Tại xã Hưng Thịnh: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,1 – 2,2 lần; trung bình là 1,5 lần
* Tại xã La Ngà: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,6 – 3,7 lần; trung bình là 3,6 lần
* Tại xã Long Phước: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,2 – 2 lần; trung bình là 1,67 lần
* Tại xã Long Thành: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,05 – 3 lần; trung bình là 1,6 lần
* Tại xã Nam Cát Tiên: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 4 – 6 lần; tủng bình là 5 lần
* Tại xã Nhơn Trạch: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 2 lần; trung bình là 1,61 lần
* Tại xã Phú Hòa: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,6 – 6 lần; trung bình là 5,15 lần
* Tại xã Phú Lâm: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,4 – 6,5 lần; trung bình là 4,6 lần
* Tại xã Phú Lý: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước là 3 lần
* Tại xã Phước An: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,6 – 1,7 lần; thấp nhất là 1,67 lần
* Tại xã Phước Thái: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,2 – 2,5 lần; trung bình là 1,57 lần
* Tại xã Sông Ray: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,8 – 2,2 lần; trung bình là 1,89 lần
* Tại xã Tà Lài: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,8 – 5 lần; trung bình là 4 lần
* Tại xã Tân An: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,8 – 2 lần; trung bình 1,96 lần
* Tại xã Tân Phú: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 3 – 6,7 lần; trung bình là 4,2 lần
* Tại xã Thanh Sơn: có mức giá điều tra trung bình khoảng 3,7 lần
* Tại xã Thống Nhất: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2 – 3,7 lần; trung bình là 2,3 lần
* Tại xã Trảng Bom: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,3 – 2,1 lần; trung bình là 1,7 lần
* Tại xã Trị An: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 3 lần; thấp nhất là 1,85 lần.
* Tại xã Xuân Bắc: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 3,7 lần; thấp nhất là 1,88 lần
* Tại xã Xuân Định: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 1,8 lần; trung bình là 1,6 lần
* Tại xã Xuân Đông: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,8 – 2,2 lần; trung bình là 1,86 lần
* Tại xã Xuân Đường: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,3 – 2,2 lần; trung bình là 1,8 lần
* Tại xã Xuân Hòa: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,25 – 1,7 lần; trung bình 1,6 lần.
* Tại xã Xuân Lộc: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 2,2 lần; trung bình là 1,82 lần.
* Tại xã Xuân Phú: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 –1,7 lần; trung bình là 1,53 lần.
* Tại xã Xuân Quế: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước là 1,8 lần.
* Tại xã Xuân Thành: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,5 – 1,7 lần; trung bình là 1,54 lần
* Tại xã Phú Vinh: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 2,6 – 3,7 lần; trung bình là 3,33 lần
* Qua điều tra khảo sát, giá đất khởi điểm tại các khu dân cư đã hạ nhiệt, đồng thời giá giao dịch chuyển nhượng tại một số nơi giảm tại phường Bình Phước do việc di dời trung tâm hành chính ảnh hưởng đến thương mại tại các tuyến đường phố lớn, cụ thể giá đất ở tại một số tuyến đường lớn tại phường Bình Phước giảm từ 10% đến 20%, các tuyến đường còn lại cơ bản giữ ổn định, một số tuyến đường mới đầu tư hạ tầng chỉnh trang đô thị được đề xuất với mức giá tăng từ 1,2 đến 1,4 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước hiện hành. Chi tiết xem tại bảng.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Xã, phường** | **Thấp nhất (lần)** | **Cao nhất(lần)** | **Trung bình** | **ĐƯờng có mức giá Cao nhất (đồng/m2)** |
| Bảo Vinh | 1,56 | 2,8 | 2,45 | 14.400.000 – Đường Ngô Quyền đoạn từ Đường Bảo Vinh–Bảo Quang đến Đường vào nghĩa địa Bảo Sơn |
| Biên Hòa | 1,16 | 1,8 | 1,48 | 26.000.000 – Đường Bùi Hữu Nghĩa đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Nguyễn Thị Tồn |
| Hàng Gòn | 1,56 | 2,8 | 2,18 | 11.760.000 – Đường 21/4 đoạn Đầu Cầu Gia Liên đến Ngã ba Tân Phong |
| Hố Nai | 1,10 | 2,6 | 1,85 | 57.200.000 – Đường Điểu Xiển đoạn từ ranh phường Hố Nai đến Đường Bắc Sơn - Long Thành |
| Long Bình | 1,25 | 2,6 | 1,93 | 57.200.000 – Đường Điểu Xiển đoạn từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐĐC 67 |
| Long Hưng | 1,10 | 2,5 | 1,80 | 55.100.000 – Đường Hùng Vương đoạn từ Đường 21/4 đến Đường Cách mạng tháng 8 |
| Long Khánh | 1,56 | 3,0 | 2,71 | 45.000.000 – Đường Hùng Vương đoạn Đường 21/4 đến Đường Cách mạng tháng 8 |
| Phước Tân | 1,25 | 2,0 | 1,63 | 36.450.000 – Đường Bùi Văn Hòa đoạn Quốc lộ 51 đến hết ranh phường Phước Tân |
| Tam Hiệp | 1,10 | 2,6 | 1,65 | 60.000.000 – Đường Nguyễn Ái Quốc đoạn từ giáp ranh phường Trấn Biên đến Ngã 4 Tân Phong |
| Tam Phước | 1,16 | 2,7 | 1,68 | 24.300.000 – Quốc lộ 51 đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến ranh giới xã An Phước |
| Tân Triều | 1,30 | 2,3 | 1,90 | 60.000.000 – Đường Nguyễn Ái Quốc đoạn từ Giáp ranh phường Trấn Biên đến Đường Đồng Khởi |
| Trấn Biên | 1,05 | 2,35 | 1,68 | 76.000.000 – Đường Hà Huy Giáp đoạn từ Cầu Rạch Cát đến Đường Võ Thị Sáu |
| Trảng Dài | 1,04 | 2,8 | 1,82 | 51.300.000 – Đường Đồng Khởi đoạn từ Đường Nguyễn Ái Quốc đến Cầu Đồng Khởi |
| Xuân Lập | 1,96 | 3,5 | 2,90 | 12.143.000 – Đường Lương Đình Của đoạn từ Đường Hồng Thập Tự đến Giáp ranh phường Long Khánh |
| An Phước | 1,12 | 3,3 | 1,68 | 42.000.000 – Quốc lộ 51 mũi tàu đến giáp ranh xã Long Thành |
| An Viễn | 1,02 | 2,0 | 1,31 | 15.300.000 – Quốc lộ 1 đoạn từ Đường bao KCN Bàu Xéo đến giáp ranh xã Trảng Bom |
| Bàu Hàm | 1,10 | 3,0 | 1,67 | 4.000.000 – Đường Trảng Bom - Thanh Bình đoạn từ Giáp ranh xã Trảng Bom đến Đường vào Công ty Đông Nhi |
| Bình An | 1,04 | 2,5 | 1,63 | 20.750.000 – Đường Trường Chinh đoạn từ mũi tàu đến Võ Thị Sáu |
| Bình Minh | 1,04 | 2,5 | 1,50 | 22.100.000 – Đường tỉnh 767 đoạn từ Ngã 3 Trị An đến Công ty Việt Vinh |
| Cẩm Mỹ | 1,28 | 4,0 | 2,34 | 7.480.000 – Đường Nguyễn Ái Quốc (QL56 cũ) đoạn từ đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông đến bến xe xã Cẩm Mỹ |
| Đại Phước | 1,16 | 5,7 | 2,87 | 18.000.000 – Các tuyến đường trục trung tâm Cù Lao Đại Phước |
| Đăk Lua | 3,20 | 6,5 | 5,22 | 3.250.000 – Đường Đắc Lua đoạn từ thửa đất số 18 tờ BĐĐC 11 đến bến phà |
| Dầu Giây | 1,60 | 3,0 | 2,00 | 16.280.000 – Quốc lộ 1 đoạn từ Ngô Quyền - Sông Thao đến Ngã tư Dầu Giây |
| Định Quán | 2,60 | 9,0 | 3,55 | 21.000.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ Điện lực Định Quán đến Cầu Trắng |
| Gia Kiệm | 1,80 | 2,0 | 2,50 | 18.400.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ ngã ba đường vào ấp Lạc Sơn đến giáp ranh xã Thống Nhất |
| Hưng Thịnh | 1,10 | 2,2 | 1,50 | 17.000.000 – Quốc lộ 1 đoạn từ Giáp ranh xã An Viễn đến Nhà thờ Lộc Hòa |
| La Ngà | 2,60 | 3,7 | 3,60 | 16.280.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ Trường PHTH Điểu Cải đến ngã 3 cây xăng |
| Long Phước | 1,20 | 2,0 | 1,67 | 16.600.000 – Quốc lộ 51 đoạn từ giáp ranh xã Long Thành đến Cầu Suối Cả |
| Long Thành | 1,05 | 3,0 | 1,60 | 48.300.000 – Đường Lê Duẩn đoạn Trần Phú đến Lý Tự Trọng |
| Nam Cát Tiên | 4,00 | 6,0 | 5,00 | 3.570.000 – Đường Phú Lập đi xã Nam Cát Tiên đoạn từ Ranh xã Tà Lài đến hết chợ Núi Tượng |
| Nhơn Trạch | 1,50 | 2,0 | 1,61 | 22.000.000 – Đường Tôn Đức Thắng (đường 25B cũ) đoạn từ giáp ranh xã Nhơn Trạch đến đường Trần Phú |
| Phú Hòa | 2,60 | 6,0 | 5,15 | 27.010.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ giáp Điện lực Định Quán đến Ngã ba Phú Lợi - Phú Hòa |
| Phú Lâm | 2,40 | 6,5 | 4,60 | 24.000.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ ngã tư Cây Xoài đến ngã tư Cây Dừa |
| Phú Lý | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 2.900.000 – Đường tỉnh 761 đoạn từ Cầu suối Kóp đến Hết chợ Phú Lý |
| Phước An | 1,60 | 1,70 | 1,67 | 49.100.000 – Đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) đoạn từ ranh giới xã Nhơn Trạch đến Cửa hàng xăng dầu An Phú |
| Phước Thái | 1,20 | 2,50 | 1,57 | 20.800.000 – Quốc lộ 51 đoạn từ Cầu Thái Thiện đến giáp TP Hồ Chí Minh |
| Sông Ray | 1,80 | 2,20 | 1,89 | 9.500.000 – Đường tỉnh 764 đoạn từ liên ấp 1–ấp 5 đến cây xăng Nông trường Sông Ray |
| Tà Lài | 2,80 | 5,00 | 4,00 | 4.500.000 – Đường Tà Lài đoạn từ đường ấp 2–4 đến đường ấp 3–4 |
| Tân An | 1,80 | 2,00 | 1,96 | 7.560.000 – Đường tỉnh 768 đoạn Giáp ranh phường Trảng Dài đến Cầu Thủ Biên |
| Tân Phú | 3,00 | 6,70 | 4,20 | 18.000.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ đường Tà Lài đến đường Phạm Ngọc Thạch |
| Thanh Sơn | 3,70 | 3,70 | 3,70 | 1.924.000 – Đường Thanh Sơn đoạn từ ngã ba Bến phà đến ngã ba Lô Năm |
| Thống Nhất | 2,00 | 3,70 | 2,30 | 16.300.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Gia Kiệm đến đường Vườn Xoài |
| Trảng Bom | 1,30 | 2,10 | 1,70 | 19.800.000 – Đường 30 tháng 4 đoạn từ Quốc lộ 1 đến Đường An Dương Vương |
| Trị An | 1,50 | 3,00 | 1,85 | 11.250.000 – Đường Nguyễn Tất Thành đoạn từ Cầu Vĩnh An đến Ngã ba huyện Vĩnh Cửu |
| Xuân Bắc | 1,50 | 3,70 | 1,88 | 6.240.000 – Đường tỉnh 763 đoạn từ giáo xứ Suối Nho đến suối Tà Rua |
| Xuân Định | 1,50 | 1,80 | 1,60 | 5.100.000 – Quốc lộ 1 |
| Xuân Đông | 1,80 | 2,20 | 1,86 | 7.700.000 – Đường tỉnh 764 đoạn từ liên ấp 1–ấp 5 xã Sông Ray đến cây xăng Nông trường Sông Ray |
| Xuân Đường | 1,30 | 2,20 | 1,80 | 9.200.000 – Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây |
| Xuân Hòa | 1,25 | 1,70 | 1,60 | 5.100.000 – Quốc lộ 1 đoạn từ hết chùa Quảng Long đến đường Cầu Trắng |
| Xuân Lộc | 1,50 | 2,20 | 1,82 | 22.800.000 – Đường Hùng Vương (Quốc lộ 1 cũ) đoạn từ Trường Tiểu học Kim Đồng đến cầu Phước Hưng |
| Xuân Phú | 1,50 | 1,70 | 1,53 | 8.700.000 – Quốc lộ 1 đoạn từ Khu vực chợ Bình Hòa hướng đi Long Khánh |
| Xuân Quế | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 7.800.000 – Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đoạn từ cầu Quân Y đến đường vào Nhà Văn hóa ấp 4 |
| Xuân Thành | 1,50 | 1,70 | 1,54 | 5.400.000 – Đường tỉnh 766 đoạn từ giáp ranh xã Xuân Lộc đến cây xăng số 9 |
| Phú Vinh | 2,60 | 3,70 | 3,33 | 27.010.000 – Quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Định Quán đến Đường Ngã ba Phú Lợi - Phú Hòa |

1. Giá đất tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp

Đất tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp tất cả sẽ được chủ đầu tư cho thuê với một thời hạn nhất định vì thế đối với đất tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp đơn vị tư vấn sẽ sử dụng phương pháp thu nhập để ước tính giá đất tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp. Qua điều tra khảo sát đơn vị tư vấn có thu thập được giá thuê đất của một số khu công nghiệp cụ thể như sau:

| **Tên khu công nghiệp** | **Đơn giá thuê (USD/m2/**  **năm)** | **Giá đất cụ thể (đồng/m2)** | **Thời hạn năm** | **Thời điểm định giá** | **Giá đất theo quy định (đồng/m2)** | **Giá đất cụ thể so với giá đất quy định** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Long Khánh | 3,50 | 1.882.883 | 70 | Tháng 5/2025 | 1.000.000 | 188,29% |
| Nhơn Trạch | 4,8 | 2.905.019 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.100.000 | 138,33% |
| Bàu Xéo | 4,7 | 2.689.832 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.000.000 | 134,49% |
| Tam Phước | 4,5 | 2.636.036 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.000.000 | 131,80% |
| An Phước | 4,2 | 2.528.442 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.000.000 | 126,42% |
| Long Thành | 4,5 | 2.420.849 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.160.000 | 112,08% |
| Lộc An Bình Sơn | 5 | 3.227.799 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.000.000 | 161,39% |
| Gò Dầu | 4,5 | 2.636.036 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.300.000 | 114,61% |
| Dầu Giây | 3,8 | 2.044.273 | 70 | Tháng 5/2025 | 1.270.000 | 160,97% |
| Amata Long Thành | 5,8 | 3.120.206 | 70 | Tháng 5/2025 | 2.800.000 | 111,44% |

So sánh giá đất cụ thể và giá đất quy định trong bảng giá đất tại một số khu công nghiệp cho thấy, mức giá đất cụ thể bình quân từ cao hơn 11,44% - 88,29% so với giá đất quy định; tùy theo từng thời điểm.

* 1. Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành

Bảng giá đất năm 2020 – 2024 theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 và Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 đã thực hiện một số nhiệm vụ như:

* Rà soát cập nhật bổ sung các tuyến đường mới phát sinh, tuyến đường được nâng cấp, mở rộng; điều chỉnh tên các tuyến đường, đoạn đường,…;
* Rà soát theo địa bàn xã, nhóm xã để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, đảm bảo việc áp dụng sau khi hoàn thành sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã;
* Điều chỉnh giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường, vị trí của các loại đất phù hợp;
* Đề xuất kéo dài thời gian áp dụng bảng giá đất giai đoạn 2024-2025 đến hết 31/12/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024;
* Xây dựng bản đồ thông tin giá đất theo địa bàn cấp huyện (bản đồ số) làm cơ sở để thực hiện công tác quản lý về tài chính đất đai và làm cơ sở để cập nhật, xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất.

# PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG MỨC GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRONG DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT

# Quan điểm xây dựng phương án đề xuất mức giá các loại đất

* Phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương thông qua:
* Đánh giá tác động kinh tế - xã hội giai đoạn 2020 - đến nay của việc ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024;
* Đảm bảo có sự hài hòa lợi ích của nhà nước, người dân, tổ chức kinh tế trong việc thực hiện các thủ tục đất đai, thủ tục nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan;
* Giá đất trong bảng giá đất hiện hành còn thấp hơn so với giá thị trường.
* Đảm bảo tuân thủ, phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với mặt bằng chung về giá đất và phù hợp giữa các khu vực, đoạn đường, tuyến đường với nhau.

# Bảng giá các loại đất

# Giá đất nông nghiệp (Phụ lục số I )

* Qua điều tra thu thập thông tin tại 95 xã, phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, giá đất tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ) tăng từ 1,1 đến 2,2 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh giá đất từ 1,1 – 2,2 lần cho tất cả đoạn đường, tuyến đường. Qua khảo sát điều tra giá đất, nhìn chung giá đất nông nghiệp tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Bình Phước cũ có biến động tăng nhẹ khoảng từ 1,05 đến 1,2 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước hiện hành tại các tuyến đường tỉnh lộ, tuyến đường giao thông, đường phố có mật độ dân cư đông đúc, tại các nút giao nhau giữa các đường giao thông huyết mạch. Riêng các tuyến đường giao thông nông thôn, liên xã, các tuyến đường còn lại, cơ bản giá đất vẫn giữ ổn định.

# Giá đất ở (Phụ lục số III)

# Tại Phường Bảo Vinh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 197; trong đó, điều chỉnh giá 28 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 169 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 14.400.000 đồng/m2 tại Đường Ngô Quyền đoạn từ Đường Bảo Vinh-Bảo Quangđến Đường vào nghĩa địa Bảo Sơn

# Tại Phường Biên Hòa

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 108; trong đó, điều chỉnh giá 17 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 91 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 26.000.000 đồng/m2 tại Đường Bùi Hữu Nghĩa đoạn từ Từ Nguyễn Tri Phương đến Đến đường Nguyễn Thị Tồn.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.184.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông đấu nối trực tiếp ra Đường Phạm Văn Diêu đoạn từ Đường Bùi Hữu Nghĩa đến Đến giáp ranh giới thành phố Hồ Chí Minh đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >600m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m."

# Tại Phường Bình Lộc

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 183; trong đó, điều chỉnh giá 24 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 159 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 17.600.000 đồng/m2 tại Đường 21 tháng 4 đoạn Suối Tre – Bình Lộc đến đường Võ Duy Dương

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 501.000 đồng/m2 tại "Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Bình Lộc đi ấp Bàu Cối xã Xuân Bắc đoạn từ Đường Bình Lộc - Cây Da đến Ranh xã Xuân Bắc đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m." .

# Tại Phường Hàng Gòn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 99; trong đó, điều chỉnh giá 14 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 85 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 11.760.000 đồng/m2 tại Đường 21 tháng 4 đoạn Đầu Cầu Gia Liên đến Giáp ngã ba Tân Phong

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.501.000 đồng/m2 tại "Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Hàng Gòn - Xuân Quế đoạn từ Ngã ba đường đi Xuân Quế đến Giáp ranh xã Xuân Quế đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m."

# Tại Phường Hố Nai

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 281; trong đó, điều chỉnh giá 40 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 241 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 57.200.000 đồng/m2 tại Đường Điểu Xiển đoạn từ Từ ranh phường Hố Nai đến Đường Bắc Sơn - Long Thành.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.088.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Trung Đông đoạn từ Đường Đông Hải - Lộ Đức đến Giáp ranh phường Trảng Dài đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m."

# Tại Phường Long Bình

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 176; trong đó, điều chỉnh giá 25 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 151 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 57.200.000 đồng/m2 tại Đường Điểu Xiển đoạn từ Xa lộ Hà Nội đến Đến hết thửa đất số 22, tờ BĐĐC số 67, phường Long Bình.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.879.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Hoàng Văn Bổn đoạn từ Đoạn giáp ranh nhà máy nước Thiện Tân đến Giáp ranh phường Long Bình và phường Trảng Dài đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >600m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông > 200m.

# Tại Phường Long Hưng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 148; trong đó, điều chỉnh giá 21 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 127 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 55.100.000 đồng/m2 tại Đường Hùng Vương đoạn từ Đường 21/4 đến Đường Cách mạng tháng 8.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.040.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Hương lộ 2 đoạn từ đường Ngô Quyền đến cầu cây Ngã đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.

# Tại Phường Long Khánh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 666; trong đó, điều chỉnh giá 88 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 578 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 45.000.000 đồng/m2 tại Đường Hùng Vương đoạn Đường 21/4 đến Đường Cách mạng tháng 8.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 501.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường số 10 đoạn từ Đường Bàu Trâm 1 đến Giáp ranh xã Xuân Lộc đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.

# Tại Phường Phước Tân

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 134; trong đó, điều chỉnh giá 19 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 115 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 36.450.000 đồng/m2 tại Đường Bùi Văn Hòa đoạn Quốc lộ 51 đến hết ranh phường Phước Tân

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.944.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Hoàng Đình Cận đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết ranh thửa đất số 242, tờ BĐĐC số 88 về bên phải và hết ranh thửa đất số 271, tờ BĐĐC số 88 về bên trái, phường Phước Tân đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >600m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông > 200m.

# Tại Phường Tam Hiệp

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 316; trong đó, điều chỉnh giá 45 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 271 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 60.000.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Ái Quốc đoạn từ Từ đoạn giáp ranh phường Trấn Biên đến Ngã 4 Tân Phong.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 3.640.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Bùi Văn Bình đoạn từ Đường Nguyễn Ái Quốc đến Đến đường ray tàu hỏa đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >600m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông > 200m.

# Tại Phường Tam Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 113; trong đó, điều chỉnh giá 16 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 97 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 24.300.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 51 đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến ranh giới phường Tam Phước và xã An Phước.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.496.000 đồng/m2 Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường tỉnh 777 đoạn từ Đường Phùng Hưng đến hết ranh giới phường Tam Phước đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >1.000m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông >200m.

# Tại Phường Tân Triều

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 386; trong đó, điều chỉnh giá 55 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 331 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 60.000.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Ái Quốc đoạn từ Giáp ranh phường Trấn Biên đến Đường Đồng Khởi.

# Tại Phường Trấn Biên

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 557; trong đó, điều chỉnh giá 82 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 475 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 76.000.000 đồng/m2 tại Đường Hà Huy Giáp đoạn từ Từ Cầu Rạch Cát đến Đường Võ Thị Sáu.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.496.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông không đấu nối trực tiếp và thông ra Đường Huỳnh Văn Nghệ đoạn từ Từ Ngã ba Gạc Nai đến Đến giáp ranh phường Tân Triều đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng:

- Có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông >600m.

- Có bề rộng <3m, cách đường giao thông > 200m.

# Tại Phường Trảng Dài

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 260; trong đó, điều chỉnh giá 25 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 150 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 51.300.000 đồng/m2 tại Đường Đồng Khởi đoạn từ Đường Nguyễn Ái Quốc đến Cầu Đồng Khởi.

# Tại Phường Xuân Lập

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 113; trong đó, điều chỉnh giá 16 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 97 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 12.143.000 đồng/m2 tại Đường Lương Đình Của đoạn từ Đường Hồng Thập Tự đến Giáp ranh phường Long Khánh.

# Tại xã An Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 85; trong đó, điều chỉnh giá 12 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 73 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 42.000.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 51 mũi tàu đến giáp ranh xã Long Thành

# Tại xã An Viễn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 99; trong đó, điều chỉnh giá 14 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 85 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 15.300.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1 đoạn từ Đường bao khu công nghiệp Bàu Xéo đến giáp ranh xã Trảng Bom.

# Tại xã Bàu Hàm

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 141; trong đó, điều chỉnh giá 20 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 121 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 4.000.000 đồng/m2 tại Đường Trảng Bom - Thanh Bình đoạn từ Giáp ranh xã Trảng Bom đến Đường vào Công ty Đông Nhi.

# Tại xã Bình An

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 113; trong đó, điều chỉnh giá 16 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 97 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 20.750.000 đồng/m2 tại Trường Chinh đoạn từ mũi tàu đến Võ Thị Sáu

# Tại xã Bình Minh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 225; trong đó, điều chỉnh giá 24 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 201 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 22.100.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 767 đoạn từ Ngã 3 Trị An đến Công ty Việt Vinh.

# Tại xã Cẩm Mỹ

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 190 trong đó, điều chỉnh giá 27 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 163 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 7.480.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Ái Quốc (Quốc lộ 56 cũ) đoạn từ đường Nhân Nghĩa - Xuân Đông đến bến xe xã Cẩm Mỹ.

# Tại xã Đại Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 242; trong đó, điều chỉnh giá 37 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 205 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 18.000.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường tại Cù Lao Đại Phước (Đường trục trung tâm cù lao Đại Phước).

# Tại xã Đăk Lua

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 36; trong đó, điều chỉnh giá 5 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 31 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 3.250.000 đồng/m2 tại Đường Đắc Lua đoạn từ hết ranh thửa đất số 18, tờ BĐĐC số 11 về bên phải và hết ranh thửa đất số 23, tờ BĐĐC số 11 về bên trái, xã Đắc Lua đến bến phà.

# Tại xã Dầu Giây

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 274; trong đó, điều chỉnh giá 39 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 235 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 16.280.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1 đoạn từ đường Ngô Quyền - Sông Thao đến Ngã tư Dầu Giây

# Tại xã Định Quán

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 442; trong đó, điều chỉnh giá 63 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 379 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 21.000.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ giáp chi nhánh Điện lực Định Quán đến Cầu Trắng.

# Tại xã Gia Kiệm

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 176; trong đó, điều chỉnh giá 25 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 151 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 18.400.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ ngã ba đường vào ấp Lạc Sơn đến giáp ranh xã Thống Nhất.

# Tại xã Hưng Thịnh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 204; trong đó, điều chỉnh giá 29 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 175 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 17.000.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1 đoạn từ Giáp ranh xã An Viễn đến Nhà thờ Lộc Hòa.

# Tại xã La Ngà

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 127; trong đó, điều chỉnh giá 18 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 109 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 16.280.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ Trường PHTH Điểu Cải đến ngã 3 cây xăng.

# Tại xã Long Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 92; trong đó, điều chỉnh giá 13 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 79 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 16.600.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 51 đoạn từ giáp ranh xã Long Thành đến Cầu Suối Cả.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 1.300.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Long Thành

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 519; trong đó, điều chỉnh giá 87 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 432 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 48.300.000 đồng/m2 tại Đường Lê Duẩn đường Trần Phú đến đường Lý Tự Trọng.

# Tại xã Nam Cát Tiên

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 92; trong đó, điều chỉnh giá 13 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 79 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 3.570.000 đồng/m2 tại Đường Phú Lập đi xã Nam Cát Tiên đoạn từ Ranh xã Tà Lài đến hết chợ Núi Tượng

# Tại xã Nhơn Trạch

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 414; trong đó, điều chỉnh giá 59 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 355 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 22.000.000 đồng/m2 tại Đường Tôn Đức Thắng (đường 25B cũ) đoạn từ giáp ranh xã Nhơn Trạch đến đường Trần Phú.

# Tại xã Phú Hòa

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 106; trong đó, điều chỉnh giá 15 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 91 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 27.010.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Định Quán đến Đến đường Ngã ba Phú Lợi - Phú Hòa.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 550.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Phú Lâm

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 239; trong đó, điều chỉnh giá 34 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 205 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 24.000.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ ngã tư Cây Xoài (xã Phú Lâm) đến ngã tư Cây Dừa (xã Phú Lâm).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 600.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Phú Lý

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 134; trong đó, điều chỉnh giá 17 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 117 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.900.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 761 đoạn từ Cầu suối Kóp đến Hết chợ Phú Lý.

# Tại xã Phước An

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 176; trong đó, điều chỉnh giá 25 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 151 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 49.100.000 đồng/m2 tại Đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) đoạn từ ranh giới xã Nhơn Trạch đến Cửa hàng xăng dầu An Phú.

# Tại xã Phước Thái

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 64; trong đó, điều chỉnh giá 9 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 55 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 20.800.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 51 từ Cầu Thái Thiện đến giáp ranh thành phố Hồ Chí Minh..

# Tại xã Sông Ray

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 148; trong đó, điều chỉnh giá 21 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 127 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 9.500.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 764 đoạn từ đường liên ấp 1 - ấp 5 đến cây xăng Nông trường Sông Ray.

# Tại xã Tà Lài

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 71; trong đó, điều chỉnh giá 8 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 63 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 4.500.000 đồng/m2 tại Đường Tà Lài đoạn từ đường ấp 2-4 đến đường ấp 3-4.

# Tại xã Tân An

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 148; trong đó, điều chỉnh giá 21 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 127 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 7.560.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 768 đoạn Giáp ranh phường Trảng Dài đến Cầu Thủ Biên

# Tại xã Tân Phú

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 505; trong đó, điều chỉnh giá 72 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 433 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 18.000.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ đường Tà Lài đến đường Phạm Ngọc Thạch.

# Tại xã Thanh Sơn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 50; trong đó, điều chỉnh giá 7 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 43 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.924.000 đồng/m2 tại Đường Thanh Sơn (Phía rẽ phải từ ngã ba Bến phà) đoạn từ ngã ba Bến phà đến ngã ba Lô Năm.

# Tại xã Thống Nhất

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 134; trong đó, điều chỉnh giá 19 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 115 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 16.300.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Gia Kiệm đến đường Vườn Xoài.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 500.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Trảng Bom

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 685; trong đó, điều chỉnh giá 101 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 580 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 19.800.000 đồng/m2 tại Đường 30 tháng 4 đoạn từ Quốc lộ 1 đến Đường An Dương Vương

# Tại xã Trị An

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 442; trong đó, điều chỉnh giá 63 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 379 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 11.250.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Tất Thành đoạn từ Cầu Vĩnh An đến Ngã ba huyện Vĩnh Cửu.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Xuân Bắc

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 183; trong đó, điều chỉnh giá 26 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 157 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.240.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 763 đoạn từ giáo xứ Suối Nho đến suối Tà Rua.

# Tại xã Xuân Định

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 204; trong đó, điều chỉnh giá 19 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 115 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.100.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1.

# Tại xã Xuân Đông

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 246; trong đó, điều chỉnh giá 35 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 211 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 7.700.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 764 đoạn từ đường liên ấp 1 - ấp 5 xã Sông Ray đến hết cây xăng Nông trường Sông Ray.

# Tại xã Xuân Đường

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 85; trong đó, điều chỉnh giá 19 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 115 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 9.200.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 773 (Hương lộ 10 cũ) đoạn từ Giáp ranh xã Long Thành đến Đường Sông Nhạn - Dầu Giây.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 650.000 đồng/m2 tại Các đường còn lại.

# Tại xã Xuân Hòa

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 169; trong đó, điều chỉnh giá 24 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 145 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.100.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1 đoạn từ hết chùa Quảng Long đến đường Cầu Trắng.

# Tại xã Xuân Lộc

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 1191; trong đó, điều chỉnh giá 170 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 1021 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 22.800.000 đồng/m2 tại Đường Hùng Vương (Quốc lộ 1 cũ) đoạn từ hết Trường Tiểu học Kim Đồng đến cầu Phước Hưng.

# Tại xã Xuân Phú

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 253; trong đó, điều chỉnh giá 22 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 231 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 8.700.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 1 đoạn từ Khu vực chợ Bình Hòa hướng đi Long Khánh 400m, hướng Ông Đồn 200m (từ đường Xuân Phú 16 đến hết mét thứ 494).

# Tại xã Xuân Quế

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 106; trong đó, điều chỉnh giá 15 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 91 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 7.800.000 đồng/m2 tại Đường Sông Nhạn - Dầu Giây đoạn từ cầu Quân Y đến đường vào Nhà Văn hóa ấp 4.

# Tại xã Xuân Thành

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 169; trong đó, điều chỉnh giá 24 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 145 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.400.000 đồng/m2 tại Đường tỉnh 766 đoạn từ giáp ranh xã Xuân Lộc đến cây xăng số 9.

# Tại xã Phú Vinh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 155; trong đó, điều chỉnh giá 22 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 133 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 27.010.000 đồng/m2 tại Quốc lộ 20 đoạn từ giáp ranh xã Định Quán đến Đường Ngã ba Phú Lợi - Phú Hòa.

# Tại Phường Bình Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 669; trong đó, điều chỉnh giá 65 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 52.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc Lộ 14 đoạn từ Ngã tư Đồng Xoài đến Đường Đồng Khởi.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 550.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại.

# Tại Phường Đồng Xoài

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 128; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc Lộ 14 đoạn từ Đường Phan Bội Châu - Giáp ranh phường Tân Phú đến Cổng Khu công nghiệp Đồng Xoài II (đường N3); Đường Quốc Lộ 14 đoạn từ Đường Phan Bội Châu - Giáp ranh phường Tân Phú đến Phía Tây Trường Trung học cơ sở Tiến Thành.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 550.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Thuận Lợi

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 30; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Ngoài khu dân cư Thuận Phú 2, Thuận Phú 1 (đối với đất của các hộ gia đình và cá nhân trên trục đường ĐT 741) đoạn từ Hết ranh đất khu dân cư Thuận Phú 2 (Công ty Cổ phần Hồng Phúc); Thuận Phú 1 (Công Thành) đến Giáp ranh phường Bình Phước.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Tân Lợi

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 22; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 14 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.500.000 đồng/m2 tại Đường tuyến số 3, Đường tuyến số 4.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 350.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư, không có kết nối.

# Tại Xã Đồng Tâm

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 29; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Giáp ranh Phường Bình Phước (cầu 2) đến Hết ranh Nghĩa trang liệt sĩ tỉnh hướng đi xã Nghĩa Trung (bên trái đường Quốc lộ 14); Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Giáp ranh Phường Bình Phước (cầu 2) đến Hết đường B3 - ranh giữa ấp Cầu 2 và ấp Đồng Tiến 4 (bên phải đường Quốc lộ 14).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Đồng Phú

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 111; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 1 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 8.000.000 đồng/m2 tại Đường Cách Mạng Tháng Tám (đường ĐT 741) đoạn từ Giáp ranh phường Đồng Xoài đến Đường Tổ 99 (Tân Phú cũ, hết ranh đất khu dân cư 17ha).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã Tân Tiến và Tân Lập cũ.

# Tại Xã Bình Tân

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 39; trong đó, điều chỉnh giá 1 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 1 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 42.000.000 đồng/m2 tại Đường dọc song bé đoạn từ Giáp ranh xã Long Hà đến đất ông Đặng Hình Hoạt.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Long Hà

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 28; trong đó, điều chỉnh giá 3 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 7 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.200.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 757 đoạn từ Giáp ranh đất trụ sở UBND xã Long Hà đến Hết ranh Trường THPT Ngô Quyền (điểm trường cũ).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Phú Riềng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 78; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 3 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Các đường Số 2 TTTM Bù Nho đoạn từ Lô đất LA2-1 đến Lô đất LC1-9; Đường số 4 TTTM Bù Nho đoạn từ Lô đất LE1-1 đến Lô đất LC2-6; Đường số 6 TTTM Bù Nho đoạn từ Lô đất LF1-2 đến Lô đất LC2-15; Đường số 1 TTTM Phú Riềng đoạn từ Tiếp giáp đường ĐT 753B (ĐH 312 cũ) đến Tiếp giáp đường số 3 TTTM; Đường số 2 TTTM Phú Riềng đoạn từ Tiếp giáp đường ĐT 753B (ĐH 312 cũ) đến Tiếp giáp đường số 3 TTTM; Đường số 3 TTTM Phú Riềng đoạn từ Lô phố chợ LG 24 đến Hết ranh đất chợ cũ.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Xã Phú Trung

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 35; trong đó, điều chỉnh giá 3 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 9 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.000.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 759 đoạn từ Ngã ba Đường vào Nhà ăn hóa thôn Đồng Tiến đến Nga ba đường N7.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã.

# Tại Phường Phước Bình

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 197; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 21.400.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Tất Thành đoạn từ Đường Trường Chinh (từ ranh thửa đất số 3, tờ bản đồ số 36 và Quảng trường 6-1) đến Ngã 3 đường Nguyễn Tất Thành - Đường 3 Tháng 2 (hết ranh thửa đất số 166, tờ bản đồ số 41).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 600.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Phường Phước Long

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 84; trong đó, điều chỉnh giá 3 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 2 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 11.500.000 đồng/m2 tại Đường nội ô chợ Phước Long đoạn từ Đường nội ô chợ Phước Long đến Giáp đường 6 tháng 1.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 600.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường giao thông còn lại.

# Tại Xã Bù Gia Mập

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 15; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 760B đoạn từ Hết ranh Cổng vườn Quốc gia Bù Gia Mập đến Hết ranh đất nhà ông Điểu Khên (thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Đắk Ơ

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 21; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 7.200.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 741 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 57, thửa đất số 51 thuộc tờ bản đồ số 62 đến Trường học, trạm y tế.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Phú Nghĩa

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 88; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 741 đoạn từ Ngã tư tiếp giáp đường 19/5 đến Ngã tư tiếp giáp đường vành đai trung tâm huyện.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Đa Kia

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 57; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 3.100.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 759 đoạn từ Giáp ranh đất trụ sở Nông trường 2 - CTy CS Phú Riềng (về phía UBND xã Đa Kia) đến Ngã ba Nhà máy nước (Hết ranh thửa đất số 33 và thửa đất số 34 thuộc tờ bản đồ số 45).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Tân Tiến

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 75; trong đó, điều chỉnh giá 1 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.400.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 759B đoạn từ Giáp ranh đất ông Võ Đình Chiết đến Hết ranh Bưu điện xã Tân Thành.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 250.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Thiện Hưng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 141; trong đó, điều chỉnh giá 9 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 10.200.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Huệ đoạn từ Cây xăng thị trấn Thanh Bình, hết ranh thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09 đến Hết ranh thửa đất số 33, tờ bản đồ số 45.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Hưng Phước

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 28; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.800.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 759B đoạn từ Giáp ranh xã Thiện Hưng đến Cầu sắt 2.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Phường Bình Long

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 199; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 28.800.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Huệ đoạn từ Đường Lê Đại Hành đến Đường Trần Hưng Đạo.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 600.000 đồng/m2 tại Các thửa đất tiếp giáp đường (theo bản đồ chính quy dưới 3m) và các thửa đất không tiếp giáp đường đi hoặc tiếp giáp đường đi dọc theo các lô cao su mà không thể hiện trên bản đồ chính quy trong khu phố, ấp gồm KP Bình Tân, KP Bình An, KP An Bình, Ấp Sóc Du thuộc phường An Lộc có mặt đường hiện hữu (theo bản đồ chính quy số : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 26, 27, 28, 32, 33, "một phần của tờ bản đồ số 12").

# Tại Phường An Lộc

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 196; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 28.800.000 đồng/m2 tại Đường Nguyễn Huệ đoạn từ Đường Trần Hưng Đạo đến Đường Hùng Vương.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 500.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Thành

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 33; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.400.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Giáp ranh thị xã Bình Long (Cầu Cần Lê) đến Ngã tư Đồng Tâm.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Ninh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 116; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 2 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 13.200.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Đường Hùng Vương đến Đường Huỳnh Tấn Phát.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Hưng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 30; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 3.800.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Cây xăng Lộc Phát đến Giáp ranh xã Lộc Thái.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Tấn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 39; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 5.500.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Giáp ranh thị trấn Lộc Ninh đến Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 22.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Thạnh

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 16; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.300.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Tấn đến Trạm kiểm soát Hoa Lư.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Lộc Quang

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 39; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 1 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.500.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 759B (đường Quốc lộ 13 - đường Hoàng Diệu cũ) đoạn từ Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 54 đến Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 41.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Tân Quan

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 45; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.400.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 758 đoạn từ Giáp ranh phường An Lộc (Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 60) đến Điểm cuối Đài Liệt sỹ(Thửa đất số 380, tờ bản đồ số 141).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Tân Hưng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 33; trong đó, điều chỉnh giá 1 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.300.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 757 đoạn từ Cạnh phía đông thửa đất số 247, tờ bản đồ số 123 (Đất hộ Ông Lê Hoàng Đàn; đối diện Trường THCS Thanh An) đến Điểm cuối thửa đất số 371, tờ bản đồ số 26 (Hộ Ông Vũ Văn Giỏi).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Tân Khai

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 111; trong đó, điều chỉnh giá đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 9.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ Trạm thu phí đến Điểm đầu cây xăng Tấn Kiệt.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Minh Đức

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 48; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.800.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 752 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 26, tờ bản đồ số 02 đến Phía Bắc: Đến hết thửa đất số 170, tờ bản đồ số 11.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Phước Sơn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 73; trong đó, điều chỉnh giá 4 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 38 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.300.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Cầu Pan Toong đến Hết ranh trụ sở UBND xã Nghĩa Trung.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Nghĩa Trung

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 37; trong đó, điều chỉnh giá 4 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Đường hai bên chợ Nghĩa Trung đoạn từ Hành lang nhà lồng chợ chính đến Hành lang nhà lồng chợ chính vào sâu 15m.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 500.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Bù Đăng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 98; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 6 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 9.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Phía Bắc: Đường Đoàn Đức Thái đến Đường 14 tháng 12; Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Phía Nam: Nhà Thờ Bù Đăng (từ thửa đất số 76, tờ bản đồ số 8) đến Đường 14 tháng 12

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 400.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại xã Đoàn Kết cũ.

# Tại Xã Thọ Sơn

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 39; trong đó, điều chỉnh giá 3 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.600.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Chợ Thọ Sơn (Km 898 + 600) đến Ngã 3 Sơn Hiệp (Km 899 + 800).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Đắk Nhau

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 38; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 2 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 1.000.000 đồng/m2 tại Đường ĐT 760 đoạn từ Giáp ranh thửa 204, tờ bản đồ số 79 đến Đến hết ranh của hàng điện thoại Ngọc Sơn.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 250.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Bom Bo

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 41; trong đó, điều chỉnh giá 7 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 4 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 2.500.000 đồng/m2 tại Đường hai bên chợ Bom Bo đoạn từ Hành lang nhà lồng chợ chính đến Hành lang nhà lồng chợ chính vào sâu 15m.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 300.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường còn lại.

# Tại Xã Nha Bích

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 41; trong đó, điều chỉnh giá 28 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 6.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 14 đoạn từ Ngã tư (thửa đất số 311, tờ bản đồ số 74) đến Ngã tư (thửa đất số 428, tờ bản đồ số 74).

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 550.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường đất còn lại.

# Tại Phường Chơn Thành

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 227; trong đó, điều chỉnh giá 6 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 29.000.000 đồng/m2 tại Đường 02 tháng 4 (Đường Quốc lộ 13) đoạn từ Ngã tư Chơn Thành đến Phía Đông: Giáp đường bê tông (Hết ranh đất bà Nguyễn Thị Riêng) Phía Tây: Giáp đường bê tông hết ranh đất bà Nguyễn Thị Mòi.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 590.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường đất còn lại.

# Tại Phường Minh Hưng

Tổng số đoạn, tuyến đường có tên trong bảng giá đất trên địa bàn là 30; trong đó, điều chỉnh giá 0 đoạn, tuyến đường hiện có và bổ sung mới 0 đoạn, tuyến đường.

Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 18.000.000 đồng/m2 tại Đường Quốc lộ 13 đoạn từ phía tây giáp đường số 35, phía đông giáp đường ĐH01 đến Phía tây giáp đường ĐH 04, phía đông giáp đường số 69.

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 590.000 đồng/m2 tại Các tuyến đường đất còn lại.

# Bảng giá đất tại các đảo và cù lao (Phụ lục số II)

Đề xuất giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành (theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024) để giữ được sự ổn định về mức giá tại điều kiện để các doanh nghiệp đầu tư phát triển du lịch, hạ tầng, sinh thái tại các đảo và cù lao.

# Giá đất tại Khu, cụm công nghiệp (Phụ lục số IV):

Đối với địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ): Đề xuất giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành (theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024) để giữ được sự ổn định về mức giá đảm bảo ổn định về sản xuất kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi về thu hút đầu tư và phát triển kinh tế xã hội.

Đối với địa bản tỉnh Bình Phước (cũ): Bổ sung các khu cụm công nghiệp trên địa bàn.

# Giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học Đồng Nai (Phụ lục số V):

Đề xuất giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành (theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024) để giữ được sự ổn định về mức giá đảm bảo ổn định về sản xuất kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi về thu hút đầu tư và phát triển kinh tế xã hội.

# Giá đất tại các khu tái định cư (Phụ lục số VI):

Đối với giá đất tại các khu đô thị, khu dân cư và khu tái định cư, mức giá đề xuất được đề xuất giữ nguyên so với giá đất hiện hành để đảm bảo sự phù hợp nhất định, mức chênh lệch về giá giữa các tuyến đường là phù hợp, về cơ bản vẫn giữ được sự ổn định về mức giá so với giá đất hiện hành. Tuy nhiên, để tránh những bất cập về mức giá giữa các đoạn đường và tuyến đường liên quan, mức giá đề xuất vẫn được cân nhắc ở mức thấp hơn so với giá đất điều tra từ thị trường, đảm bảo tính cân đối trong bảng giá đất.

# Giá đất phi nông nghiệp không phải đất ở:

**a)** **Giá đất sản xuất kinh doanh và phi nông nghiệp Đất thương mại, dịch vụ và Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm): (Phụ lục số III)**

# Căn cứ theo Khoản 6, điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

*“2. Đất thương mại, dịch vụ*

*a) Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này.*

*b) Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”*

*3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.*

*a) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị được quy định tại Phụ lục IX kèm theo Quy định này.*

*b) Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được quy định tại Phụ lục X kèm theo Quy định này”*

Căn cứ theo phụ lục VII, VIII, IX và X Bảng giá đất của tỉnh Đồng Nai thì giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn sẽ bằng 70% giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn sẽ bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

Căn cứ theo Khoản 12, điều 1 Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

*“ 1. Giá đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 90% giá đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí, phạm vi.*

*2. Giá các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác được xác định như sau:*

*a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí; nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này.*

*b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này;*

*c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 40% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này;*

*d) Giá đất phạm vi 4 được xác định bằng 30% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này.”*

Tại tỉnh Bình Phước (cũ), trên cùng phạm vi đất 50m đầu thì giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị và nông thôn sẽ bằng 68% giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị và nông thôn sẽ bằng 60% giá đất ở cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

Vì vậy để đảm bảo sự hài hòa giữa tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) không có sự chênh lệch giữa 2 địa bàn trước khi sáp nhập đơn vị tư vấn đề xuất giá đất thương mại dịch vụ tại đô thì và nông thôn bằng 70% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường và phạm vi; Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (gồm: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm) bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, tuyến đường và phạm vi.

**b) Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng mức giá như sau:**

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

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

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

**c) Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng:**

Áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

**d) Giá đất làm nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng:**

Áp dụng bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

**e) Đất có mặt nước chuyên dùng:**

Nếu sử dụng vào mục đích nuôi trồng, khai thác thủy sản thì áp dụng mức giá đất nuôi trồng thủy sản; nếu sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì tính bằng mức giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

Riêng đối với đất có mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng, khai thác thủy sản thì xác định riêng diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích nuôi trồng, khai thác thủy sản để áp dụng giá đất cho từng loại theo nguyên tắc quy định như trên.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

**f) Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực, vị trí, phạm vi.**

**g) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 11 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:**

Áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

# Giá đất nông nghiệp trong các trường hợp đặc biệt

a) Đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác gồm: Đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, chăn nuôi kể cả các hình thức trồng trọt, chăn nuôi không trực tiếp trên đất; đất xây dựng công trình gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp gồm đất xây dựng nhà nghỉ, lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ và các công trình phụ trợ khác áp dụng theo giá đất được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm theo đường phố (đường giao thông chính) có cùng khu vực, vị trí, phạm vi.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và Căn cứ theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

b) Đối với đất rừng sản xuất sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm thì xác định khu vực, vị trí, phạm vi và giá đất theo quy định đối với đất trồng cây lâu năm.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

# Giá đất chưa sử dụng

a) Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng (bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây), căn cứ quy định tại Điều 6 của Quy định này và mức giá thấp nhất của thửa đất nông nghiệp liền kề để xác định vị trí và mức giá cụ thể; trường hợp không có thửa đất nông nghiệp liền kề thì áp dụng mức giá của thửa đất nông nghiệp gần nhất.

b) Khi đất chưa sử dụng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng thì giá đất được xác định theo giá đất cùng loại, cùng cấp vị trí, phạm vi và cùng mục đích sử dụng.

Lý do đề xuất: Căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai

# ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA GIÁ ĐẤT TRONG DỰ THẢO BẢNG GIÁ ĐẤT SO VỚI KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT ĐIỀU TRA

1. **Đối với tỉnh Đồng Nai cũ**

Qua rà soát các các trường hợp giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tại địa bàn các xã phường trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (cũ), cho thấy các trường hợp giá đất cụ thể đều có mức giá cao hơn giá đất quy định, trong đó, giá đất nông nghiệp phổ biến cao hơn từ 4 đến 8 lần; giá đất ở nông thôn phổ biến cao hơn từ 2 đến 4 lần; giá đất ở tại đô thị phổ biến cao hơn từ 2 đến 4 lần so với giá đất trong bảng giá đất (nhiều trường hợp cao hơn mức phổ biến nêu trên)*.* Mức giá đất các loại đất được xây dựng trong dự thảo Bảng giá đất nhìn chung vẫn nằm trong phạm vi và không cao hơn hệ số của các giá đất cụ thể phục vụ bồi thường trên địa bàn.

Về mức giá các loại đất nông nghiệp, bảng giá đất ghi nhận mức tăng so với bảng giá đất hiện hành giai đoạn 2020 - 2024. Mức tăng này được đánh giá là phù hợp với kết quả điều tra giá đất, thể hiện sự điều chỉnh hợp lý, phản ánh trung thực tình hình biến động giá đất thực tế trên địa bàn. Đồng thời, việc điều chỉnh cũng đảm bảo tính cân đối hài hòa giữa các khu vực, từ nông thôn đến thành thị góp phần tạo sự đồng bộ và nhất quán trong quản lý giá đất nông nghiệp.

Về mức giá các loại đất phi nông nghiệp, bảng giá đất cơ bản có tăng hơn so với bảng giá hiện hành giai đoạn 2020 - 2024. Việc rà soát, điều chỉnh mang tính cục bộ tập trung vào những khu vực, tuyến đường và đoạn đường có sự thay đổi về hạ tầng giao thông do được nâng cấp, cải tạo và đưa vào sử dụng, đồng thời bổ sung các tuyến đường mới phát sinh vào quy định trong bảng giá đất.

Đối với giá đất tại các khu đô thị, khu dân cư và khu tái định cư, mức giá đề xuất được đề xuất giữ nguyên so với giá đất hiện hành để đảm bảo sự phù hợp nhất định, mức chênh lệch về giá giữa các tuyến đường là phù hợp, về cơ bản vẫn giữ được sự ổn định về mức giá so với giá đất hiện hành. Tuy nhiên, để tránh những bất cập về mức giá giữa các đoạn đường và tuyến đường liên quan, mức giá đề xuất vẫn được cân nhắc ở mức thấp hơn so với giá đất điều tra từ thị trường, đảm bảo tính cân đối trong bảng giá đất.

Đối với giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, giá đất Khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đề xuất giữ nguyên dựa trên giá thuê đất của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp nên đảm bảo sự phù hợp so với mặt bằng chung về giá trên địa bàn.

1. **Đối với tỉnh Bình Phước cũ**

Qua rà soát các các trường hợp giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tại địa bàn các xã phường trên địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ), cho thấy các trường hợp giá đất cụ thể đều có mức giá cao hơn giá đất quy định, trong đó, giá đất nông nghiệp phổ biến cao hơn từ 1,2 đến 2,2 lần; giá đất ở phổ biến cao hơn từ 1 đến 2 lần (các tuyến đường lớn có hệ số cao hơn). Mức giá đất các loại đất được xây dựng trong dự thảo Bảng giá đất nhìn chung vẫn nằm trong phạm vi và không cao hơn hệ số của các giá đất cụ thể phục vụ bồi thường tạo được sự ổn định và phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.

Giá đất nông nghiệp: Việc áp chung giá đất Nhà nước của từng nhóm đường có điều kiện cơ sở hạ tầng khác nhau gây ra sự bất cập về giá đất. Qua khảo sát điều tra giá đất, nhìn chung giá đất nông nghiệp tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn tỉnh Bình Phước cũ có biến động tăng nhẹ khoảng từ 1,05 đến 1,2 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước hiện hành tại các tuyến đường tỉnh lộ, tuyến đường giao thông, đường phố có mật độ dân cư đông đúc, tại các nút giao nhau giữa các đường giao thông huyết mạch. Riêng các tuyến đường giao thông nông thôn, liên xã, các tuyến đường còn lại, cơ bản giá đất vẫn giữ ổn định.

Giá đất ở: Cơ sở giá đất điều tra đề xuất giá đất ở tại bảng giá đất hiện hành chủ yếu lấy từ các quyết định trúng đấu giá tại thời điểm sốt đất. Hiện nay, qua điều tra khảo sát, giá đất khởi điểm tại các khu dân cư đã hạ nhiệt, đồng thời giá giao dịch chuyển nhượng tại một số nơi giảm tại phường Bình Phước do việc di dời trung tâm hành chính ảnh hưởng đến thương mại tại các tuyến đường phố lớn, cụ thể giá đất ở tại một số tuyến đường lớn tại phường Bình Phước giảm từ 10% đến 20%, các tuyến đường còn lại cơ bản giữ ổn định, một số tuyến đường mới đầu tư hạ tầng chỉnh trang đô thị được đề xuất với mức giá tăng từ 1,2 đến 1,4 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước hiện hành.

Đối với giá đất tại các khu đô thị, khu dân cư và khu tái định cư, mức giá đề xuất được đề xuất giữ nguyên so với giá đất hiện hành để đảm bảo sự phù hợp nhất định, mức chênh lệch về giá giữa các tuyến đường là phù hợp, về cơ bản vẫn giữ được sự ổn định về mức giá so với giá đất hiện hành.

# ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT

* 1. Tác động đến kinh tế - xã hội

1. Tác động tích cực:

Về mức giá các loại đất đối với một số khu vực, đoạn đường, tuyến đường được bổ sung, điều chỉnh tăng so với giá đất hiện hành sẽ có tác động tích cực tăng thu ngân sách từ đất đai, với các khoản thu chủ yếu như: thu tiền sử dụng đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; thu thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ.

Đối với giá đất tại Khu công nghệ cao công nghệ sinh học, khu cụm công nghiệp Đồng Nai và một số đảo và cù lao giữ nguyên theo bảng giá đất hiện hành (Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh). Việc giữ nguyên giá đất như trên đảm bảo việc áp dụng bảng giá đất để tính tiền cho thuê đất đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định và thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong các khu, cụm công nghiệp, Khu công nghệ cao công nghệ sinh học trong toàn tỉnh.

Phản ánh sát hơn giá thị trường, giúp phân bổ nguồn lực đất đai hợp lý hơn.

Khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, giảm đất bỏ hoang, lãng phí.

Làm căn cứ hợp lý để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, tránh khiếu kiện.

1. Tác động tiêu cực:

Chi phí đầu tư tăng, ảnh hưởng đến dự án hạ tầng, nhà ở xã hội.

Tác động đến giá bất động sản, đẩy giá nhà ở lên cao.

Gây áp lực chi phí cho doanh nghiệp nhỏ, hộ sản xuất cá thể.

Khi giá đất tại một số khu vực, vị trí, tuyến đường, đoạn đường tăng sẽ ảnh hưởng nhất định đến đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính như nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (đất ở) trong hạn mức. Tuy nhiên, các tuyến đường điều chỉnh mức giá và bổ sung phù hợp với giá của các đoạn đường, tuyến đường liên quan và đảm bảo sự công bằng của người sử dụng đất giữa các khu vực, nên hầu như không có tác động đến kinh tế - xã hội và đời sống của người sử dụng đất.

Mức giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường được xây dựng, bổ sung được rà soát, so sánh giữa các khu vực, tuyến đường, đoạn đường liên quan để đảm bảo sự hài hòa về mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại mỗi địa bàn. Vì vậy, tạo sự công bằng trong xã hội, đảm bảo giữa quyền lợi và nghĩa vụ của người sử dụng đất; giúp cơ quan quản lý Nhà nước nắm và kiểm soát thị trường bất động sản, để có sự điều tiết hoặc định hướng trong quản lý thị trường bất động sản.

* 1. Tác động đến môi trường đầu tư

1. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Thị trường bất động sản hoạt động theo nguyên tắc cung cầu (nguyên tắc thị trường), do đó, chi phí đầu vào để tạo ra bất động sản (sản phẩm) được hoạch toán trên cơ sở giá cả thị trường chẳng hạn chí phí đầu vào là đất thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng phải thỏa thuận với người sử dụng đất hoặc đất được giao, chuyển mục đích sử dụng đất thì các cơ quan Nhà nước xác định giá đất cụ thể - giá thị trường để doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất, mặt khác theo quy định tại khoản 8, Điều 158, Luật Đất đai năm 2024 thì khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất thì giá đất không bị ràng buộc bởi bảng giá đất (hầu hết các dự án kinh doanh bất động sản, khi xác định giá đất đều áp dụng phương pháp thặng dư) nên việc điều chỉnh bảng giá đất theo giá đất thực tế tại địa phương không ảnh hưởng đến chi phí đầu vào của thị trường bất động sản, còn sản phẩm đầu ra được hoạt động theo nguyên tắc cung - cầu, do đó, việc xây dựng bảng giá đất theo giá thực tế tại địa phương không ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

1. Đối với các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh

Giá đất là một trong các khoản chi phí đầu vào của nền sản xuất, kinh doanh thương mại, dịch vụ, các chi phí này về nguyên tắc là chi phí theo giá cả thị trường. Do đó, trong 12 trường hợp áp dụng bảng giá đất thì có 02 trường hợp sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu vào của hoạt động sản xuất kinh doanh, đó là (i) Tính thuế sử dụng đất và (ii) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; nếu giá đất tăng thì các khoản thuế này sẽ tăng dẫn đến chi phí đầu vào của nền sản xuất sẽ tăng, do đó, phân tích 02 trường hợp trên để có đánh giá như sau:

*(i) Tính thuế sử dụng đất:* Mức thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trước đây được xác định theo công thức tính là 0,03% x giá tại Bảng giá đất x Diện tích đất trong hạn mức (diện tích ngoài hạn mức là 0,15%). Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 3, Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2012 thì bảng giá đất để tính thuế phi nông nghiệp ổn định 5 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2012. Tính đến nay, Bảng giá đất theo Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND đang được áp dụng trong chu kỳ thứ 3 và sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2027 và đến ngày 01/01/2028 mới áp dụng bảng giá đất mới này cho chu kỳ 5 năm tiếp theo, do đó, Bảng giá đất điều chỉnh sẽ không ảnh hưởng đến thu thuế phi nông nghiệp từ nay đến hết năm 2027.

Trường hợp này có tác động đến tất cả người dân và các hoạt động sản xuất, kinh doanh của nền kinh tế. Tuy nhiên, như đã trình bày ở trên thì từ nay đến hết năm 2027, các chi phí này vẫn giữ ổn định như trước đây nên không có tác động tiêu cực đến nền kinh tế của tỉnh.

*(ii) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm*: Quy định tại Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất được tính theo tỷ lệ % trên đơn giá đất (từ 0,25% đến 3%). Nên khi điều chỉnh Bảng giá đất tăng lên, sẽ làm tăng tiền thuê đất hàng năm.

* 1. Tác động đến việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Trước hết, về chính sách tài chính, bảng giá đất điều chỉnh giúp Nhà nước tăng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và các khoản phạt vi phạm hành chính liên quan đến đất đai. Sự thay đổi này cũng góp phần làm minh bạch thị trường bất động sản, hạn chế tình trạng “hai giá” trong giao dịch đất đai, giúp cơ quan quản lý kiểm soát tốt hơn nghĩa vụ tài chính và đảm bảo công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất. Tuy nhiên, việc xây dựng bảng giá đất cũng có tác động đến thu nhập và đời sống của hộ gia đình, cá nhân. Những người đang sử dụng đất có thể phải đối mặt với chi phí tài chính cao hơn khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thuê đất hoặc khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Đồng thời, những người chưa có đất hoặc đang thuê nhà, thuê đất có thể gặp khó khăn hơn do giá đất tăng kéo theo chi phí thuê nhà, thuê mặt bằng tăng. Mặt khác, những người sở hữu đất có thể hưởng lợi khi giá trị tài sản của họ tăng lên, giúp thuận lợi hơn trong việc vay vốn ngân hàng hoặc thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng.

Đối với doanh nghiệp và tổ chức sử dụng đất, chi phí đầu tư cũng sẽ bị ảnh hưởng khi tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và thuế tăng, làm tăng chi phí sản xuất, kinh doanh. Điều này có thể tác động đến giá thành sản phẩm, giá nhà ở và khả năng thu hút đầu tư của các khu công nghiệp, khu đô thị mới. Mặt khác, việc điều chỉnh bảng giá đất sẽ giúp ổn định thị trường bất động sản, tạo ra một môi trường kinh doanh minh bạch và công bằng hơn, hạn chế đầu cơ đất đai và góp phần quản lý hiệu quả tài nguyên đất. Để giảm thiểu tác động tiêu cực, Nhà nước cần có lộ trình điều chỉnh giá đất hợp lý, tránh tăng đột ngột gây ảnh hưởng đến người dân và doanh nghiệp. Đồng thời, cần duy trì chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ nghèo, gia đình chính sách theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, công khai minh bạch thông tin về giá đất và có chính sách hỗ trợ phù hợp để đảm bảo sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp. Nhìn chung, việc điều chỉnh bảng giá đất có tác động đa chiều, nhưng nếu được thực hiện hợp lý, sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường đất đai, tăng thu ngân sách Nhà nước, đồng thời đảm bảo công bằng trong tiếp cận đất đai và nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên đất.

Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất được phát hành 06 (sáu) bản, cấp cho quý khách hàng 05 (năm) bản, lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá MHD 01 (một) bản. Mọi hình thức sao chép Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng 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.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Sở NNN&MT;  - Phòng đất đai thuộc Sở NN&MT;  - Lưu HS. | **CÔNG TY TNHH**  **THẨM ĐỊNH GIÁ MHD**  **Giám đốc** |
|  | **Trần Khánh Du** |