

DỰ THẢO BÁO CÁO THUYẾT MINH

Về việc thực hiện nhiệm vụ “Bổ sung Quy định Bảng giá đất lần đầu
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026”

A - Các quy định hiện hành về định giá đất và các quy định liên quan:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 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.
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Thông tư số 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;
- Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;
- Văn bản số 10382/UBND-KTNS ngày 01/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai giao thống nhất, tham mưu thực hiện xây dựng Nghị quyết bổ sung Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

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

I. Phạm vi áp dụng bảng giá đất:

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

- Căn cứ khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

... ”

- Tại 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...”

II. Sự cần thiết của việc bổ sung bảng giá đất

Theo quy định tại khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và khoản 3 Điều 6 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, Bảng giá đất được rà soát, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung khi cần thiết; trong đó, việc bổ sung giá đất đối với các khu vực, vị trí, đường, phố chưa có tên trong Bảng giá đất hiện hành là một trong các trường hợp được quy định. Trên cơ sở các quy định nêu trên, việc rà soát, sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất được xác định là một trong những nội dung cần thiết nhằm bảo đảm tính đầy đủ, phù hợp và khả năng đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất trong thực tiễn.

Trong những tháng cuối năm 2026, thành phố Đồng Nai đang tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai, hoàn thành các dự án trọng điểm, trong đó có nhiều nhiệm vụ liên quan trực tiếp đến công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và đấu giá quyền sử dụng đất. Trong quá trình tổ chức thực hiện, một số khu vực, vị trí và tuyến đường giao thông chưa được cập nhật, bổ sung vào Bảng giá đất hiện hành, khả năng dẫn đến ảnh hưởng đến cơ sở thực hiện và tiến độ triển khai các nhiệm vụ có liên quan.

Do đó, bên cạnh việc tiếp tục triển khai nhiệm vụ sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất, việc rà soát, cập nhật và bổ sung kịp thời giá đất đối với các khu vực, vị trí, tuyến đường giao thông chưa có tên trong Bảng giá đất hiện hành là cần thiết và cấp thiết. Nội dung bổ sung này nhằm bảo đảm Bảng giá đất có phạm vi áp dụng đầy đủ, phù hợp với tình hình thực tế; đồng thời đáp ứng kịp thời yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai, tạo cơ sở thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất và góp phần bảo đảm tiến độ triển khai các dự án trọng điểm trên địa bàn thành phố trong năm 2026.

III. Căn cứ xây dựng bảng giá đất năm 2026 tỉnh Đồng Nai

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”.

IV. Trình tự xây dựng bảng giá đất

Căn cứ khoản 1 Điều 14 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được điều chỉnh, bổ sung tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định 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 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 năm 2026	– Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường căn cứ theo Bảng giá đất hiện hành

STT	Công việc cần thực hiện	Kết quả thực hiện
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 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 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 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)

B - 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.

C - 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

I. Đánh giá về điều kiện tự nhiên:

1. Vị trí địa lý:

Ngày 12/6/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, theo đó sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai để thành lập tỉnh mới có tên gọi là tỉnh

Đồng Nai. Sau khi sắp xếp, tỉnh Đồng Nai có vị trí địa lý nằm ở trung tâm vùng Đông Nam Bộ, là khu vực kết nối quan trọng giữa vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với Tây Nguyên và các tỉnh Nam Trung Bộ.

Sau khi sắp xếp, tỉnh Đồng Nai có diện tích tự nhiên khoảng 12.737,18 km², chiếm khoảng 3,84% diện tích tự nhiên cả nước và khoảng 45,4% diện tích của vùng Đông Nam Bộ. Quy mô dân số khoảng 4,49 triệu người, mật độ dân số trung bình khoảng 352,6 người/km². Toàn tỉnh có 95 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 72 xã và 23 phường. Ranh giới hành chính được xác định như sau:

- Phía Tây và Tây Nam giáp Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Tây Bắc giáp tỉnh Tây Ninh.
- Phía Đông giáp tỉnh Lâm Đồng.
- Phía Bắc giáp Vương quốc Campuchia.

Tỉnh có tọa độ địa lý từ khoảng 10°30' đến 12°19' vĩ độ Bắc và từ 106°24' đến 107°35' kinh độ Đông.

Đồng Nai nằm liền kề Thành phố Hồ Chí Minh, cách trung tâm thành phố khoảng 30 km, thuộc khu vực phát triển năng động nhất của cả nước. Tỉnh có hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông tương đối đồng bộ với đầy đủ năm loại hình giao thông gồm đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, đường hàng hải và đường hàng không. Đặc biệt, dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành có quy mô khoảng 5.000 ha, công suất thiết kế đạt khoảng 100 triệu hành khách và 5 triệu tấn hàng hóa mỗi năm khi hoàn thành toàn bộ các giai đoạn, được xác định là công trình hạ tầng chiến lược có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của vùng Đông Nam Bộ và cả nước.

2. Địa hình, địa mạo:

Tỉnh Đồng Nai nằm ở vị trí chuyển tiếp quan trọng giữa Nam Tây Nguyên – cao nguyên Di Linh, M'ông với vùng Đông Nam Bộ và đồng bằng hạ lưu hệ thống sông Đồng Nai. Địa hình của tỉnh vì vậy mang tính đa dạng, phân hóa rõ rệt theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, thấp dần từ vùng cao nguyên, đồi núi xuống vùng đồng bằng ven sông và vùng trũng chịu ảnh hưởng triều. Địa hình tỉnh Đồng Nai gồm ba dạng địa hình chủ yếu; Địa hình đồi núi và cao nguyên thấp; địa hình đồi lượn sóng – trung du; và địa hình đồng bằng, đồng bằng thấp ven sông, ven triều, đan xen với các thung lũng và bậc thềm phù sa cổ.

Địa hình đồi núi và cao nguyên thấp: Khu vực phía Bắc và Đông Bắc tỉnh Đồng Nai (mới), bao gồm phần lớn địa bàn tỉnh Bình Phước (cũ) và vùng giáp ranh huyện Tân Phú (Đồng Nai cũ) – Lâm Đồng – Đắk Nông, có địa hình đồi núi thấp và cao nguyên thấp, là phần kéo dài của rìa phía Nam dãy Trường Sơn và các cao nguyên bazan. Địa hình có độ cao phổ biến từ 200 – 500 m, cá biệt có những đỉnh núi cao vượt trội như núi

Bà Rá (723 m) và núi Chứa Chan (837 m). Địa hình khu vực này chủ yếu là đồi núi thấp dạng vòm, đồi bát úp, ít bị chia cắt sâu, độ dốc phổ biến dưới 15° , xen kẽ các dải núi kéo dài theo hướng Tây Bắc – Đông Nam. Bề mặt địa hình được phủ chủ yếu bởi bazan và trầm tích lục nguyên, tạo nên các cao nguyên thấp tương đối bằng phẳng ở khu vực phía Đông Bắc, giáp cao nguyên M'Nông và cao nguyên Di Linh. Đây là vùng địa hình có cao độ lớn nhất của tỉnh, đóng vai trò quan trọng về sinh thái rừng đầu nguồn và phát triển cây công nghiệp lâu năm.

Địa hình đồi lượn sóng và trung du: Chiếm diện tích lớn nhất trong tỉnh Đồng Nai (mới) là vùng địa hình đồi lượn sóng và trung du, phân bố liên tục từ khu vực trung tâm Bình Phước (cũ) kéo dài xuống các khu vực Xuân Lộc, Long Khánh, Thống Nhất và nhiều khu vực nội tỉnh Đồng Nai (cũ). Địa hình có cao độ phổ biến từ 20 – 200 m, bề mặt địa hình tương đối bằng phẳng, lượn sóng nhẹ, độ dốc nhỏ (khoảng $3 - 8^\circ$). Đây là dạng địa hình hình thành trên bazan và phù sa cổ, ít bị chia cắt, thuận lợi cho phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, hình thành các vùng chuyên canh cây công nghiệp, cây ăn trái và phát triển đô thị, khu công nghiệp. Địa hình trung du này tạo thành vùng chuyển tiếp mềm mại giữa khu vực đồi núi cao phía Bắc – Đông Bắc và vùng đồng bằng thấp phía Nam – Tây Nam của tỉnh.

Địa hình đồng bằng và đồng bằng thấp ven sông, ven triều: Khu vực phía Nam và Tây Nam tỉnh Đồng Nai (mới), chủ yếu thuộc địa bàn Đồng Nai (cũ) như Biên Hòa, Vĩnh Cửu, Long Thành, Nhơn Trạch, có địa hình đồng bằng và đồng bằng thấp ven sông Đồng Nai, chiếm tỷ lệ nhỏ hơn nhưng giữ vai trò quan trọng về phát triển đô thị, công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp lúa nước. Địa hình đồng bằng bao gồm các bậc thềm sông cao 2 – 10 m, phân bố dọc theo sông Đồng Nai và các phụ lưu, được bồi tụ bởi phù sa hiện đại. Xen kẽ là vùng trũng thấp trên trầm tích đầm lầy hạ lưu, có cao độ từ 0,3 – 2 m, nhiều nơi thấp hơn mực nước biển, chịu ảnh hưởng trực tiếp của thủy triều, ngập nước theo mùa, mạng lưới sông rạch chằng chịt và có rừng ngập mặn phân bố. Đây là khu vực có nền địa chất yếu, giàu sét và vật chất hữu cơ, cần được quản lý chặt chẽ trong phát triển xây dựng và hạ tầng kỹ thuật.

Nhìn chung địa hình tỉnh Đồng Nai tương đối thoải, ít bị chia cắt mạnh, phần lớn diện tích có độ dốc dưới 15° , hình thành các tiểu vùng địa hình rõ rệt từ cao nguyên – trung du – đồng bằng. Đặc điểm này tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức không gian phát triển kinh tế – xã hội đa dạng, đồng thời đòi hỏi sự phân vùng hợp lý trong khai thác tài nguyên đất, bảo vệ rừng đầu nguồn, kiểm soát ngập lụt và thích ứng biến đổi khí hậu trong dài hạn.

3. Khí hậu:

Đồng Nai có khí hậu nhiệt đới gió mùa phân thành hai mùa rõ rệt, là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Trong mùa khô, hướng gió chủ yếu trong nửa đầu mùa là Bắc – Đông Bắc, nửa cuối mùa chuyển sang hướng Đông – Đông Nam. Trong mùa mưa, gió chủ yếu là gió mùa Tây Nam thịnh hành từ cuối tháng 5 đến đầu tháng 8.

- Mưa: Tổng lượng mưa năm khá lớn, dao động khoảng 1.500 – 2.400 mm/năm, ở những vùng đón gió mùa Tây Nam như các huyện phía bắc có thể lớn hơn. Mùa khô: thường từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau; mùa mưa từ khoảng tháng 5 đến tháng 10 (hoặc tháng 11) tùy vùng.

- Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình toàn tỉnh dao động quanh mức (26-27°C) trong giai đoạn 2015-2021. Nhiệt độ trung bình tháng biến thiên ít, tháng có nhiệt độ cao nhất và thấp nhất chênh nhau khoảng 2,8-4,8°C. Nhiệt độ chênh lệch giữa ngày và đêm khá lớn, tại vùng cao có thể lên tới 10 – 15°C, mùa khô nhiệt độ dao động nhiều hơn mùa mưa. Nhiệt độ duy trì ổn định, nhiệt độ thấp nhất rơi vào các tháng 1 và tháng 2, nhiệt độ cao nhất thường rơi vào các tháng 3, tháng 4, tháng 5.

- Gió: Tại mỗi địa phương hướng và tốc độ gió không đồng nhất, do ảnh hưởng của địa hình. tần suất lặng gió là cao nhất, từ 25 – 40% số lần quan trắc trong năm.

- Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình các năm lớn hơn 80%, những tháng có độ ẩm cao nhất là từ tháng 6 – 11 và những tháng có độ ẩm thấp nhất là từ tháng 1 – 4. Vùng đồng bằng và vùng đồi thấp có độ ẩm thấp hơn vùng cao và vùng ven biển. Trong năm, mùa mưa (tháng 5 – tháng 11) có độ ẩm cao hơn nhiều so với mùa khô. Độ ẩm tháng cao nhất năm 2021 là tháng 10 đạt 90% và độ ẩm tháng thấp nhất tháng 3 đạt 71%.

Nhìn chung, với khí hậu thuận lợi, Đồng Nai có nhiều tiềm năng cho phát triển kinh tế nói chung và đặc biệt là sản xuất nông nghiệp, với các cây trồng nhiệt đới rất điển hình. Bên cạnh đó, khí hậu ôn hòa cũng giúp Đồng Nai có quỹ rừng lớn, đa dạng về loài, có giá trị phòng hộ, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường sinh thái vùng Đông Nam Bộ, bảo vệ, điều hòa dòng chảy các con sông lớn như: sông Bé, sông Sài Gòn, sông Đồng Nai... góp phần giảm lũ đột ngột đối với các tỉnh vùng hạ nguồn và đảm bảo nguồn sinh thủy trong mùa khô kiệt và bảo vệ nguồn tài nguyên nước phục vụ nhu cầu phát triển của tỉnh cũng như cho sự phát triển rừng bền vững của các địa phương lân cận. Tuy nhiên, hầu hết các sông chảy qua địa phận tỉnh Đồng Nai đều có độ dốc với lòng sông có nhiều ghềnh, không thuận lợi cho hoạt động vận tải đường thủy.

Khí hậu của Đồng Nai mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa thường kéo dài từ tháng 5 đến tháng

10, chiếm phần lớn lượng mưa trong năm; mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa trung bình hàng năm dao động từ khoảng 1.500 đến 2.400 mm. Nhiệt độ trung bình năm khoảng 26–27°C, độ ẩm không khí trung bình trên 80%. Nhìn chung, với khí hậu thuận lợi, Đồng Nai có nhiều tiềm năng cho phát triển kinh tế nói chung và đặc biệt là sản xuất nông nghiệp, với các cây trồng nhiệt đới rất điển hình. Bên cạnh đó, khí hậu ôn hòa cũng giúp Đồng Nai có quỹ rừng lớn, đa dạng về loài, có giá trị phòng hộ, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường sinh thái vùng Đông Nam Bộ, bảo vệ, điều hòa dòng chảy các con sông lớn như: sông Bé, sông Sài Gòn, sông Đồng Nai... góp phần giảm lũ đột ngột đối với các tỉnh vùng hạ nguồn và đảm bảo nguồn sinh thủy trong mùa khô kiệt và bảo vệ nguồn tài nguyên nước phục vụ nhu cầu phát triển của tỉnh cũng như cho sự phát triển rừng bền vững của các địa phương lân cận.

4. Thủy văn:

Hệ thống thủy văn của tỉnh thuộc lưu vực sông Đồng Nai – một trong ba hệ thống sông lớn của Việt Nam. Các con sông chính gồm sông Đồng Nai, sông Bé, sông La Ngà, sông Sài Gòn cùng với hệ thống sông Vàm Cỏ và nhiều sông suối nhỏ khác. Hệ thống sông ngòi không chỉ đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển giao thông thủy nội địa và các hoạt động kinh tế liên quan.

Chế độ thủy văn của các sông trong tỉnh có sự phân hóa rõ rệt giữa mùa mưa và mùa khô. Mùa lũ thường kéo dài khoảng 5–6 tháng, trong khi mùa khô kéo dài khoảng 6–7 tháng. Khu vực hạ lưu sông Đồng Nai còn chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều của biển Đông, tác động nhất định đến điều kiện thủy văn và môi trường sinh thái của khu vực.

5. 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 phía 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

Khoáng sản tỉnh Đồng Nai phong phú về chủng loại và đa dạng về loại hình nguồn gốc. Trong số đó, vật liệu xây dựng có tiềm năng nhất, điển hình một số khoáng sản gồm: Than bùn, các nhóm kim loại (Vàng, Nhôm (Quặng bauxit), Chì – kẽm, Thiếc...); các nhóm phi kim loại: Khoáng sản thuộc nhóm phi kim loại khá phong phú, có tiềm năng, trữ lượng lớn, như: Kaolin, bột màu tự nhiên, đá vôi, thạch anh mạch và nguyên vật liệu xây dựng như đá, sét gạch ngói, puzolan, laterit,...); nước khoáng – nóng...

d. Tài nguyên nước

Tài nguyên nước mặt:

Đồng Nai có nguồn nước mặt rất phong phú, được cung cấp bởi hệ thống sông suối chính là sông Đồng Nai; sông La Ngà; sông Buông; sông Ray; sông Xoài, sông Thị Vải, sông Măng, sông Chiu Riu ..., lưu lượng nước phụ thuộc theo mùa, thường tập trung lớn trong mùa mưa, ở mùa khô lượng nước chỉ còn khoảng 20% tổng lượng nước trong năm. Tổng lượng nước mặt hàng năm thành phố Đồng Nai nhận được từ hệ thống sông Đồng Nai và các sông suối nhỏ khác khoảng 26.552 tỷ m³, cụ thể:

+ Sông Đồng Nai: cung cấp một lượng dòng chảy trung bình năm khoảng 346,86 m³/s, tương đương với tổng lượng 10,94 tỷ m³/năm.

+ Sông La Ngà: cung cấp lưu lượng trung bình 186 m³/s, tương đương với tổng lượng khoảng 5,86 tỷ m³/năm.

+ Sông Bé: Hàng năm, sông Bé bổ sung vào dòng chính sông Đồng Nai lưu lượng bình quân 255,47 m³/s, tương đương với tổng lượng 8 tỷ m³.

+ Sông Lá Buông: Hàng năm, sông Lá Buông cung cấp một lượng dòng chảy khoảng 356,67 triệu m³, ứng lưu lượng bình quân khoảng 11,31 m³/s.

+ Sông Ray: Tổng lượng dòng chảy trung bình năm từ thành phố Đồng Nai khoảng 454 triệu m³, ứng với lưu lượng trung bình 14,41 m³/s.

+ Hệ thống suối Cả – Sông Thị Vải: Hàng năm cung cấp lượng dòng chảy khoảng 371,69 triệu m³, tương đương với lưu lượng 11,79 m³/s.

+ Sông Măng: Với phần diện tích trong tỉnh 325 km², có module dòng chảy trung bình 33,7 l/s.km², lưu lượng trung bình 10,99 m³/s, tổng lượng trung bình 0,35 tỷ m³.

+ Sông Chiu Riu, với phần diện tích trong tỉnh 48 km², có module dòng chảy trung bình 24,03 l/s.km², lưu lượng trung bình 1,15 m³/s, tổng lượng trung bình 0,04 tỷ m³.

II. Đánh giá về kinh tế - xã hội¹:

2.1. Tăng trưởng kinh tế

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế của thành phố (GRDP) 6 tháng tăng 9,81% so với cùng kỳ, cao hơn 0,03 điểm phần trăm so với kịch bản tăng trưởng thành phố đề ra, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 11,84% (trong đó ngành công nghiệp tăng 11,75%); khu vực dịch vụ tăng 8,57%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 8,3%.

Quy mô kinh tế GRDP (theo giá hiện hành) 6 tháng đầu năm 2026 ước đạt 359.706,90 tỷ đồng, tăng thêm khoảng 47.267,61 tỷ đồng so với cùng kỳ.

- Cơ cấu GRDP 6 tháng đầu năm 2026 (theo giá hiện hành) tiếp tục chuyển dịch theo hướng công nghiệp - dịch vụ: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm 11,93%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 55,08% (riêng công nghiệp chiếm 50,50%); khu vực dịch vụ chiếm 26,35%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 6,64%.

a) Sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản 06 tháng đầu năm trên địa bàn duy trì ổn định; cây trồng, vật nuôi sinh trưởng tốt. Tổng đàn gia súc, gia cầm tăng so với cùng kỳ; công tác phòng, chống dịch bệnh được triển khai quyết liệt, mặc dù còn phát sinh một số dịch như bệnh dại và dịch tả lợn châu Phi, nhưng cơ bản được kiểm soát, không để lây lan diện rộng. Diện tích rừng được quản lý chặt chẽ, nghiêm ngặt; công tác phòng cháy chữa cháy rừng mùa khô được triển khai đồng bộ, không phát sinh cháy gây thiệt hại về rừng.

¹ Báo cáo số 161/BC-UBND ngày 06/8/2026 của UBND thành phố kết quả thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 06 tháng đầu năm 2026, phương hướng, nhiệm vụ những tháng cuối năm 2026; những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố

b) Hoạt động sản xuất công nghiệp, xuất nhập khẩu, thương mại, dịch vụ và du lịch

- Sản xuất công nghiệp trên địa bàn thành phố tiếp tục duy trì đà tăng trưởng khả quan; chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) 6 tháng đầu năm 2026 tăng 12,67% so với cùng kỳ.

- Hoạt động xuất nhập khẩu của thành phố tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và đóng góp tích cực vào phát triển kinh tế - xã hội. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu ước đạt 29,6 tỷ USD, trong đó xuất khẩu đạt 17,1 tỷ USD (đạt 45% kế hoạch năm), nhập khẩu đạt 12,9 tỷ USD; cán cân thương mại xuất siêu khoảng 4,2 tỷ USD. Các mặt hàng xuất khẩu chủ lực gồm giày dép, máy móc thiết bị, dệt may, sản phẩm gỗ, xơ sợi, phương tiện vận tải và linh kiện điện tử. Hàng hóa của thành phố được xuất khẩu đến 171 quốc gia và vùng lãnh thổ, tập trung tại các thị trường lớn như Hoa Kỳ, Nhật Bản, Trung Quốc, Hàn Quốc và EU. Tuy nhiên, hoạt động xuất khẩu vẫn đối mặt với nhiều khó khăn do kinh tế thế giới tăng trưởng chậm, lạm phát và bất ổn chính trị kéo dài, cùng với biến động chi phí logistics, ảnh hưởng đến nhu cầu tiêu dùng tại các thị trường xuất khẩu chủ lực.

- Hoạt động thương mại, dịch vụ và du lịch trong 6 tháng đầu năm 2026 tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực. Nguồn cung hàng hóa ổn định, đáp ứng tốt nhu cầu tiêu dùng; các chương trình kích cầu, khuyến mại và nhu cầu mua sắm tăng trong dịp hè, các kỳ nghỉ lễ đã góp phần thúc đẩy thị trường phát triển. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 223.928 tỷ đồng, tăng 16,56% so cùng kỳ. Trong đó, doanh thu bán lẻ hàng hóa tăng 15,6%, doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 18,9%, doanh thu dịch vụ du lịch lữ hành tăng 15,42% và doanh thu dịch vụ khác tăng 18,14%.

2.2. Về đặc điểm xã hội:

Đồng Nai có nhiều di tích lịch sử, văn hóa quan trọng, phản ánh quá trình hình thành và phát triển của vùng đất này với những di tích lịch sử, văn hóa tiêu biểu như: Khu di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Căn cứ Cục Hậu cần Quân giải phóng miền Nam Việt Nam (Căn cứ Tà Thiết); Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Biên Hòa - Gia Định; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Cù lao Phố; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Núi Chứa Chan; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Vườn quốc gia Cát Tiên; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Mộ 3.000 đồng bào An Lộc; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Địa điểm Chiến thắng Đồng Xoài; Khu di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia Trụ sở Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam những di tích này là những minh chứng sinh động về giá trị lịch sử, văn hóa của Đồng Nai.

Ngày 18/5/2026, Thành phố đã long trọng tổ chức Lễ công bố Nghị quyết số 30/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về việc thành lập thành phố Đồng Nai, đánh dấu bước ngoặt mới trong quá trình phát triển; nhân dịp này, Đảng bộ, chính quyền và Nhân dân thành phố Đồng Nai cũng được lãnh đạo Đảng, Nhà nước trao tặng Huân

chương Lao động hạng Nhất vì đã có thành tích đặc biệt xuất sắc trong phát triển kinh tế - xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.

a) Dân số và lao động:

– Dân số khoảng 4.491.408 người ước đạt 4,49 triệu người, tăng 1,49% so với năm 2024. Trong đó, dân số khu vực thành thị 1,83 triệu người (chiếm 40,67%), khu vực nông thôn 2,67 triệu người (chiếm 59,33%); dân số nam chiếm 50,31%, dân số nữ chiếm 49,69% tổng dân số.

– Lực lượng lao động trẻ, có tay nghề cao do tập trung nhiều khu công nghiệp.

b) Giáo dục - đào tạo:

Giáo dục và đào tạo có chuyển biến tích cực, chất lượng được nâng lên, từng bước đáp ứng yêu cầu đào tạo nhân lực, nâng cao dân trí, bồi dưỡng nhân tài. Các cơ sở giáo dục đã thực hiện hiệu quả việc đổi mới phương pháp và hình thức dạy học; thực hiện dạy và học ngoại ngữ theo hướng tiếp cận chuẩn quốc tế; duy trì thực hiện chương trình song ngữ.

- Hệ thống trường học phát triển, có nhiều trường đại học, cao đẳng như: Đại học Lạc Hồng, Đại học Đồng Nai, Cao đẳng Công nghệ Quốc tế Lilama 2,...

- Chất lượng đào tạo nghề cao, đáp ứng nhu cầu nhân lực cho công nghiệp.

b) Y tế:

Công tác chăm sóc sức khỏe nhân dân đạt kết quả khá, thực hiện nhiều chính sách để thu hút, hỗ trợ và đào tạo nguồn nhân lực ngành y tế; tăng cường đầu tư trang thiết bị hiện đại vào điều trị, chăm sóc sức khỏe nhân dân. Công tác mạng lưới y tế, biên chế, đào tạo cán bộ, đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị tiếp tục thực hiện theo quy định; cơ bản đã đảm bảo đầy đủ thuốc và vật tư y tế phục vụ cho công tác khám chữa bệnh. Các cơ sở khám chữa bệnh đảm bảo tốt việc điều trị bệnh; công suất sử dụng giường bệnh trung bình đạt 53%.

- Hệ thống bệnh viện lớn: Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai, Bệnh viện Shingmark, Bệnh viện Nhi Đồng Nai.

- Các trạm y tế, phòng khám phát triển ở các xã, phường.

c) Văn hóa - du lịch:

Hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao tăng về số lượng và từng bước cải thiện về chất lượng; các lĩnh vực, loại hình, sản phẩm văn hóa phát triển ngày càng đa dạng. Nhiều giá trị văn hóa truyền thống và di sản văn hóa được kế thừa, bảo tồn và phát huy với các điểm du lịch nổi tiếng như:

- Vườn quốc gia Cát Tiên: Khu bảo tồn thiên nhiên lớn, thu hút khách du lịch sinh thái.

- Hồ Trị An: điểm du lịch nghỉ dưỡng và thủy điện quan trọng.
- Làng bưởi Tân Triều: đặc sản nổi tiếng, kết hợp du lịch miệt vườn.
- Khu du lịch Bửu Long : được ví như “Vịnh Hạ Long thu nhỏ”.
- Khu du lịch văn hóa Sóc Bom Bo: với nhiều nét đặc trưng mang đậm yếu tố văn hóa và lịch sử.

Nhiều lễ hội văn hóa truyền thống như Lễ hội Chùa Ông, Lễ hội Vu Lan tại chùa Bửu Quang,...

d) An sinh xã hội:

An sinh xã hội được bảo đảm; hoạt động chăm lo các đối tượng là người có công, bảo trợ xã hội được quan tâm; thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ hỗ trợ cho người dân, công nhân và người lao động theo quy định.

- Chính sách hỗ trợ người lao động, hộ nghèo được chú trọng.
- Các khu nhà ở công nhân, khu tái định cư được xây dựng nhiều hơn.
- Mức sống người dân ngày càng nâng cao, nhưng vẫn có sự chênh lệch giữa thành thị và nông thôn.

V. Đánh giá chung:

Nhìn chung, các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, cùng công tác quản lý và sử dụng đất đai và đang đóng vai trò quan trọng trong việc định hình giá trị đất đai tại thành phố 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.

D - ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

I. Phương pháp điều tra

- Phạm vi điều tra:
 - + Địa bàn điều tra: tại 06 xã, phường tại thành phố Đồng Nai gồm: Phường Nhơn Trạch, phường Long Thành, phường Phước Tân, phường Tam Phước, xã Phước An và xã Long Phước
 - + 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 7/2026 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 số 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 của các đoạn đường, tuyến đường bổ sung vào Bảng giá đất hiện hành.
- Phiếu điều tra theo yêu cầu của nhiệm vụ: theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số Nghị định số 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.

II. 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 thành phố Đồng Nai với tổng số 06/06 khu vực điều tra.

III. 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:

- Thông tin chuyển nhượng từ khai thác cơ sở dữ liệu đất đai.

IV. Kết quả điều tra

STT	Xã, Phường	Đất trồng cây lâu năm, Đất trồng cây hằng năm	Đất nuôi trồng thủy sản, Đất trồng rừng sản xuất	Đất ở	Tổng số phiếu điều tra
1	Phường Nhơn Trạch	21	8	18	47
2	xã Phước An	27	9	27	63
3	xã Long Phước	16	6	16	38
4	Phường Long Thành	18	9	19	46
5	phường Phước Tân	16		16	32
6	phường Tam Phước	7		7	14
	Tổng cộng	105	32	103	240

4.2. 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 bổ sung được trên địa bàn thành phố là 240 phiếu, nguồn thông tin cơ bản đáp ứng cho nội dung bổ sung bảng giá đất. 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.

E - ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN BẢNG GIÁ ĐẤT HIỆN HÀNH

I. Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành của thành phố Đồng Nai

1. Đất nông nghiệp

a. Giá đất trồng cây lâu năm và trồng cây hằng năm

- Tại xã Long Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 1.117.630 đồng/m², thấp nhất là 832.000 đồng/m², cao nhất là 1.394.000 đồng/m².
- Tại phường Long Thành: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 999.854 đồng/m², thấp nhất là 840.000 đồng/m², cao nhất là 1.482.000 đồng/m².
- Tại phường Nhơn Trạch: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 991.900 đồng/m², thấp nhất là 810.000 đồng/m², cao nhất là 1.299.000 đồng/m².
- Tại xã Phước An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 1.027.191 đồng/m², thấp nhất là 829.000 đồng/m², cao nhất là 1.314.000 đồng/m².

b. Giá đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng rừng sản xuất

- Tại xã Long Phước: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 1.005.007 đồng/m², thấp nhất là 719.128 đồng/m², cao nhất là 1.265.921 đồng/m².
- Tại phường Long Thành: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 927.241 đồng/m², thấp nhất là 757.756 đồng/m², cao nhất là 1.400.826 đồng/m².
- Tại phường Nhơn Trạch: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 316.441 đồng/m², thấp nhất là 747.884 đồng/m², cao nhất là 1.207.010 đồng/m².
- Tại xã Phước An: mức giá trung bình tại các tuyến đường có tên cụ thể điều là 926.826 đồng/m², thấp nhất là 727.344 đồng/m², cao nhất là 1.314.000 đồng/m².

2. Đất phi nông nghiệp

a. Giá đất ở

- Tại phường Phước Tân: khu vực điều tra đường Hoàng Định Cận đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hết ranh thửa đất số 241, tờ BĐDC số 88 về bên phải và hết ranh thửa đất số 271, tờ BĐDC số 88 về bên trái, phường Phước Tân và đường Đinh Quang Ân đoạn từ Quốc lộ 51 đến Hết Chùa Viên Thông, có mức giá trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước từ 1,05 – 1,86 lần.
- Tại phường Tam Phước: khu vực điều tra Đường Lý Nhân Tông đoạn từ Quốc lộ 51 đến đường Dương Diên Nghệ và Đường Dương Diên Nghệ đoạn từ Quốc lộ 51 đến hết ranh Phường Tam Phước, có mức giá trung bình cao hơn bảng giá 1,05 đến 2,1 lần.

- Tại xã Long Phước: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,13 – 1,72 lần.
- Tại phường Long Thành: có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,01 – 8,08 lần.
- Tại phường Nhơn Trạch: khu vực điều tra Đường Nguyễn Ái Quốc đoạn đường Nguyễn Hữu Cảnh đến Đến hết thửa 51 tờ 277, đường Tôn Đức Thắng (đường 25B cũ) đoạn từ đường Trần Phú đến đường Quách Thị Trang, có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá nhà nước khoảng 1,12 - 1,82.
- Tại xã Phước An: khu vực điều tra có mức giá điều tra trung bình cao hơn bảng giá đất nhà nước 1,12 – 1,80 lần.

Qua điều tra khảo sát các khu vực điều tra, số lượng trường hợp chuyển nhượng tại khu vực điều tra căn bản ổn định, bình quân mức giá tại các khu vực điều tra có cao hơn so với bảng giá đất quy định.

II. Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành

Bảng giá đất lần đầu năm năm 2026 tỉnh Đồng Nai được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2026 đã thực hiện các nhiệm vụ như:

+ Tổng hợp và sắp xếp lại Bảng giá đất của 02 tỉnh cũ trước đây là Đồng Nai tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 và tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

+ 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,...;

+ Điều chỉnh giá đất tại các tuyến đường, đoạn đường, vị trí của các loại đất phù hợp;

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

I. 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 lần đầu tỉnh Đồng Nai năm 2026

+ 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;

+ Phù hợp với Nghị quyết số 44/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh năm 2026 của tỉnh Đồng Nai;

+ 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.

II. Bảng giá các loại đất nông nghiệp

1. Đất nông nghiệp (Phụ lục I)

- Qua điều tra thu thập thông tin tại các địa bàn: Phường Nhơn Trạch, phường Long Thành, phường Phước Tân, phường Tam Phước, xã Phước An, xã Long Phước trên địa bàn thành phố Đồng Nai, giá đất tại các đoạn đường, tuyến đường trên địa bàn điều tra theo thời điểm chuyển nhượng có mức tăng từ 1,11 đến 2,10 lần so với giá đất được quy định tại bảng giá đất nhà nước. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất với các tuyến đường thuộc 6 địa bàn phường, xã như sau:

- Giá đất nông nghiệp có mức giá từ 670.000 – 730.000 đồng/m² thuộc 07 tuyến đường đi qua 04 địa bàn phường, xã: Phường Nhơn Trạch, phường Long Thành, xã Phước An và xã Long Phước.

(Bảng giá các loại đất nông nghiệp tại Phụ lục I)

2. Giá đất ở (Phụ lục II)

Tổng số đoạn đường, tuyến đường bổ sung mới 07 đoạn, tuyến đường.

- Về giá đất ở:

+ Mức giá cao nhất tại vị trí 1 là 10.200.000 đồng/m² thuộc mặt tiền tuyến đường D1 tại phường Long Thành.

+ Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.016.000 đồng/m² thuộc các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra 07 tuyến đường chính, có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$ hoặc có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.

2.1. Tại phường Long Thành

Tổng số đoạn, tuyến đường bổ trong bảng giá đất trên địa bàn là 02 tuyến: đường D1 và đường D3.

Giá đất ở cao nhất là vị trí 1 mặt tiền tuyến đường D1 là 10.200.000 đồng/m² và Giá đất ở cao nhất là vị trí 1 mặt tiền tuyến đường D3 là 6.700.000 đồng/m²;

Mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.016.000 đồng/m² thuộc các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra tuyến đường D3, có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$ hoặc có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$

2.2. Tại phường Nhơn Trạch

Tổng số đoạn, tuyến đường bổ sung trong bảng giá đất đi qua địa bàn phường Nhơn Trạch là 02 tuyến gồm: (1) Đường song hành đường Vành đai 3 đoạn từ Đường Hùng

Vương (Hương lộ 19 cũ) đến Mố B cầu Nhơn Trạch đoạn quan phường Nhơn Trạch và (2) Đường 25C (đường Nguyễn Ái Quốc) đoạn còn lại.

Giá đất ở cao nhất là 8.100.000 đồng/m² là vị trí 1 mặt tiền thuộc 02 tuyến đường; mức giá thấp nhất tại vị trí 1 là 2.016.000 đồng/m² thuộc vị trí 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra tuyến 02 tuyến đường, có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$ hoặc có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.

2.3. Tại xã Phước An

Tổng số đoạn, tuyến đường bổ sung trong bảng giá đất đi qua địa bàn xã Phước An là 03 tuyến, gồm: (1) Đường song hành đường Vành đai 3 đoạn từ đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) đến Mố B cầu Nhơn Trạch; (2) Đường 25C (đường Nguyễn Ái Quốc) đoạn từ Giáp ranh với xã Long Phước (ấp Phước Long) đoạn ra Quốc lộ 51 (xã Long Phước) đến Khu Công nghiệp 3 giai đoạn 2 xã Phước An; (3) Đường song hành Cao tốc Bến Lức - Long Thành.

Giá đất ở cao nhất là 8.100.000 đồng/m² vị trí 1 mặt tiền tuyến đường song hành đường Vành đai 3 đoạn từ Đường Hùng Vương (Hương lộ 19 cũ) đến Mố B cầu Nhơn Trạch; giá đất ở thấp nhất là 2.016.000 đồng/m² thuộc vị trí 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra tuyến 02 tuyến đường, có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$ hoặc có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.

2.4. Tại xã Long Phước

Tại xã Long Phước có 01 tuyến đường bổ sung trong bảng giá đất là Đường 25C đoạn từ Ranh giới xã Phước An đến Đường vào cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu.

Giá đất ở cao nhất là 8.000.000 đồng/m² vị trí 1 mặt tiền tuyến đường; giá đất ở thấp nhất là 2.016.000 đồng/m² thuộc vị trí 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp và thông ra tuyến đường này, có bề rộng từ $\geq 3\text{m}$ đến $< 5\text{m}$, cách đường giao thông $> 1.000\text{m}$ hoặc có bề rộng $< 3\text{m}$, cách đường giao thông $> 200\text{m}$.

3. Giá đất tại các khu tái định cư (Phụ lục III):

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.

3.1. Tại Phường Phước Tân

Bổ sung 01 khu tái định cư phường Phước Tân

Về giá đất ở cao nhất là 12.000.000 đồng/m² thuộc vị trí 1 mặt tiền đường số 02; giá đất ở thấp nhất là 9.500.000 đồng/m² thuộc các tuyến đường còn lại.

3.2. Tại Phường Tam Phước

Tại phường Tam Phước bổ sung 01 khu tái định cư phường Tam Phước.

Giá đất ở cao nhất là 5.500.000 đồng/m² thuộc vị trí 1 mặt tiền 04 tuyến đường: ĐT. 771, ĐT.777B (Chất thải rắn), đường N3 và đường D16; giá đất ở thấp nhất là 3.900.000 đồng/m² thuộc các tuyến đường còn lại trong khu tái định cư.

* Các nội dung còn lại không thay đổi so với Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành Bảng giá đất lần đầu năm 2026 tỉnh Đồng Nai.

H. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA GIÁ ĐẤT TRONG DỰ THẢO BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT SO VỚI KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT ĐIỀU TRA

Về mức giá các loại đất nông nghiệp, phi nông nghiệp tại các tuyến đường bổ sung có mức độ phù hợp với khu vực điều tra. Mức giá quy này 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, giữa các tuyến đường tương đối tương đồng trong bảng giá đất hiện hành, góp phần tạo sự đồng bộ và nhất quán trong quản lý giá đất nông nghiệp.

Đối với giá đất tại 02 khu tái định cư có mức giá đề xuất được phù hợp với kết quả điều tra. Mức giá được đề xuất có 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.

I - ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA BẢNG GIÁ ĐẤT

I. Tác động đến kinh tế - xã hội

1.1 Tác động tích cực:

Về mức giá các loại đất đối với các tuyến đường, đoạn đường bổ sung sẽ góp phần cho việc 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.

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

Làm căn cứ hợp lý để bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất.

1.2. Tác động tiêu cực:

Việc bổ sung một số tuyến đường, ít nhiều đều làm tăng 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; phần nào gây áp lực nhất định về chi phí cho khu vực doanh nghiệp nhỏ, hộ kinh doanh.

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). 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.

1.3. Tác động đến môi trường đầu tư

a) 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 chi 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.

b) 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 $0,03\% \times \text{giá tại Bảng giá đất} \times \text{Diện tích đất trong hạn mức}$ (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.

1.4. 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, việc bổ sung bảng giá đất giúp Nhà nước bổ sung thêm 01 phần 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 kịp làm cho bảng giá đất được kịp thời cập nhật tuyến đường, khu tái định cư mới hoàn thành, 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, đảm bảo công tác bố trí tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi. 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 Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường 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 Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Nơi nhận:

- Sở NNN&MT;
- Phòng đất đai thuộc Sở NN&MT;
- Lưu HS.

GIÁM ĐỐC

LÊ VĂN TÂN