

Số: 1331/2025/VLAND-ĐGĐ ngày 15/09/2025
***Tài sản định giá: “Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây
lâu năm) để tính bồi thường về đất thuộc dự án: Cao tốc Gia
Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi
mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai”.***

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

KÍNH GỬI: PHÒNG KINH TẾ XÃ TÂN LỢI.



Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 25 tháng 08 năm 2024 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 0096/2025/HĐTĐG-VLAND ngày 03/09/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Tân Lợi (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1/2025/VLAND-ĐGD ngày 15/09/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

– Xác định giá trị thị trường của các tuyến đường, vị trí để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

2. Thời điểm định giá:

– Tại thời điểm định giá: Tháng 08 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất:

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục IV – Phần 2.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục V.

5. Phương pháp định giá đất:

– Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục VIII – Phần 3.

– Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường xã Tân Lợi, VLAND xác định: **“Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) để tính bồi thường về đất thuộc dự án: Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 08/2025 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 hoặc quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020	Cụ thể
XÃ TÂN LỢI MỚI - KHU VỰC 2				
I	Giá đất ở nông thôn			
1	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37)			
a)	Phạm vi 1	1,3506	1.000.000	1.351.000
b)	Phạm vi 2	1,3506	500.000	675.000
2	Đường giao thông liên xã - Vị trí 1			
a)	Phạm vi 1	1,7708	500.000	885.000
b)	Phạm vi 2	1,7708	250.000	443.000
c)	Phạm vi 3	1,7708	200.000	354.000
II	Giá đất trồng cây lâu năm			
3	Vị trí 2 - Xác định theo Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1			
a)	Phạm vi 1	1,0000	150.000	150.000
b)	Phạm vi 2	1,0000	105.000	105.000
4	Vị trí 3 - Xác định theo Đường giao thông còn lại			
a)	Phạm vi 1	1,0000	90.000	90.000
b)	Phạm vi 2	1,0000	75.000	75.000
5	Vị trí 4	1,0000	75.000	75.000

Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Phòng Kinh tế xã Tân Lợi để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

- Chứng thư được phát hành 05 bản chính (tiếng Việt), cấp cho khách hàng 04 bản và lưu tại VLAND 01 bản.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ


PHAN TIẾN DŨNG
 Số Thẻ TDV về Giá: X15.1267


HOÀNG LÊ TUẤN
 Số Thẻ TDV về Giá: III 06136

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo chứng thư định giá đất số 1331/2025/VLAND-ĐGD ngày 15/09/2025)

I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thừa đất: “**Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) để tính bồi thường về đất thuộc dự án: Cao tốc Gia Nghĩa (Đắc Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai**”.

II. Mục đích định giá đất:

– Mục đích: Xác định giá trị thị trường của thừa đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

III. Thời điểm định giá đất:

- Thời điểm: Tháng 8/2025.
- Căn cứ vào kết quả khảo sát tại xã Tân Lợi mới (gồm xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
Luật			
1	Luật	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Luật Đất đai
2	Luật	Số 43/2024/QH15 Ngày 29/06/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất.
2	Nghị định	Số 88/2024/NĐ-CP Ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
3	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.
4	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
5	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai
5	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
		Ngày 24/08/2020	dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1271/2024/TB-BTC Ngày 31/12/2024	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
3	Thông báo	Số 510/TB-BTC Ngày 23/06/2025	Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Bình Phước cũ (nay là tỉnh Đồng Nai):			
1	Quyết định	Số 18/2020/QĐ-UBND Ngày 12/8/2020	Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.
2	Quyết định	Số 52/2024/QĐ-UBND Ngày 27/12/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3	Quyết định	Số 27/2020/QĐ-UBND Ngày 16/10/2020	Ban hành quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước
4	Quyết định	Số 29/2024/QĐ-UBND Ngày 15/10/2024	Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Phước
5	Văn bản	Số 1271/UBND-KNTS Ngày 21/07/2025	Về việc áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
Các tài liệu tham khảo:			
1	Quy trình Định giá của Công ty VLAND		Quy trình hướng dẫn công việc: hướng dẫn các bước định giá thửa đất.

2. Pháp lý thửa đất định giá:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
1	Quyết định	Số 29/2024/QĐ-UBND Ngày 15/10/2024	Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	UBND tỉnh Bình Phước
2	Quyết định	Số 560/QĐ-UBND Ngày 10/03/2025	Về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đồng Phú, tỉnh Bình	UBND tỉnh Bình Phước

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			phước	
3	Quyết định	Số 758/QĐ-UBND Ngày 08/04/2025	Về việc phê duyệt Điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Đông Phú, tỉnh Bình Phước	UBND tỉnh Bình Phước
4	Quyết định	Số 758/QĐ-UBND Ngày 08/04/2025	Phê duyệt hồ sơ thiết kế cấm cọc (thiết kế ranh) giải phóng mặt bằng đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Phước thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	UBND tỉnh Bình Phước
5	Quyết định	Số 1428/QĐ-UBND Ngày 26/06/2025	Phê duyệt hồ sơ điều chỉnh thiết kế cấm cọc (thiết kế ranh) giải phóng mặt bằng đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Phước thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	UBND tỉnh Bình Phước
6	Quyết định	Số 811/QĐ-UBND Ngày 11/04/2025	Phê duyệt dự án thành phần 5: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đoạn qua tỉnh Bình Phước thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	UBND tỉnh Bình Phước
7	Quyết định	Số 1504/QĐ-UBND Ngày 27/06/2025	Phê duyệt điều chỉnh dự án thành phần 5: Bồi thường, hỗ trợ tái định cư đoạn qua tỉnh Bình Phước thuộc Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	UBND tỉnh Bình Phước
8	Kế hoạch	Số 01/KT-TTPTQĐ Ngày 16/07/2025	Thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện Dự án xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đoạn đi qua xã Đồng Tâm, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Trung tâm PTQĐ CN Đồng Phú
9	Quyết định	Số 08/QĐ-PKT Ngày 29/08/2025	Về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể	Phòng Kinh tế xã Tân Lợi

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			dự án thành phần 3 thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua địa bàn xã Tân Lợi.	

V. Thông tin về thửa đất định giá:

❖ Thông tin tổng quan về thửa đất định giá:

Căn cứ vào kết quả kiểm tra, đối chiếu giữa các chứng từ pháp lý, thông tin do khách hàng cung cấp với việc thu thập thông tin về thửa đất và định giá thực tế tại hiện trường, Tổ định giá ghi nhận tình trạng thửa đất như sau:

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Vị trí và giá đất trong bảng giá Nhà nước	❖ XÃ TÂN LỢI MỚI (XÃ TÂN HUNG CŨ): Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + Xác định theo đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) VT2 – PV1 là 150.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 105.000 đ/m². + Xác định theo đường giao thông còn lại VT3 – Phạm vi 1 là: 90.000 đ/m²; Phạm vi 2 là: 75.000 đ/m² Đối với đất ở: - Xác định theo đường giao thông liên xã: Phạm vi 1 là 500.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 250.000 đ/m² - Xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) Phạm vi 1: 1.000.000 đồng/m²; Phạm vi 2: 500.000 đồng/m²
2	Địa điểm	- Xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi: + Xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ): Đất ở: 339,3m²; Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 48.561,60m².
4	Mục đích sử dụng đất	- Thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai
5	Quy hoạch	- Đất quy hoạch dự án: Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai
6	Môi trường	- Môi trường tự nhiên: + Cảnh quan: Bình thường. - Môi trường kinh tế - xã hội: + Kết cấu hạ tầng: Chưa hoàn chỉnh. - Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.
7	Loại đất	- Đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm).

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

– Căn cứ khoản 1, 2 Điều 8 Nghị định 71/NĐ-CP các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm:

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;



- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- e) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng, hạn được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- f) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
 - b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
 - c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
 - d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
 - e) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương”
- Giá của thửa đất, khu đất cần định giá phụ thuộc vào các yếu tố tự nhiên, kinh tế, pháp lý. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.
- Vị trí khu đất là yếu tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất của thửa đất. Vị trí càng đẹp thì giá trị càng cao. Dự án nằm ngay trung tâm đô thị, tập trung đông dân cư, hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ, hay một vùng nào đó thì nó sẽ có giá trị cao hơn những dự án cùng loại nhưng nằm ở các vùng ven trung tâm.
- Đặc điểm của thửa đất: địa hình của khu đất, đặc điểm trên mặt đất. Địa hình của khu đất ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Khu đất nằm ở khu vực cao hay thấp so với những khu vực đất lân cận cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Những khu vực thấp vùng trũng thì sẽ bị ngập nước vào mùa mưa, hay bị hiện tượng thủy triều đối với khu vực ven biển thì giá trị sẽ thấp.
- Tình trạng môi trường cũng ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh, hoặc ồn ào cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị dự án. Ví dụ, các khu nghỉ dưỡng, khách sạn nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo thì sẽ thay đổi giá trị thửa đất rất lớn, nên môi trường quyết định rất nhiều vào giá đất.
- Những tiện lợi và rủi ro từ thiên nhiên: tùy thuộc vào thiên nhiên của khu vực dự án cũng sẽ ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Các vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, lũ lụt, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn những vùng an toàn về thiên nhiên.
- Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản đó. Nếu mà thu nhập từ bất động sản cao thì giá trị chuyển nhượng nó tăng cao

theo. Nhưng việc bạn mua được một mảnh đất bạn bán được với giá tốt, sau đó người tiếp theo bán lại với giá tốt hơn thì giá trị của mảnh đất đó càng tăng cao.

– Các yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất bao gồm: tình trạng pháp lý của đất đai, quy định về xây dựng (tình trạng cho thuê, thế chấp bất động sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, hạn chế quyền sở hữu chung).

– Thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 Mục 1, Điều 171 Luật đất đai 2024 số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.

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

– Về pháp lý: Căn cứ vào các tài liệu, chứng từ, giấy tờ pháp lý mà khách hàng cung cấp xem như tất cả điều hợp pháp như pháp luật hiện hành.

– Mục đích sử dụng đất: Đối với các thửa đất cần định giá có 2 mục đích sử dụng đất là đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm):

+ Đối với đất ở VLAND thu thập thông tin các tài sản có quy mô nhỏ (hộ cá thể) với mục đích là đất ở và tương đồng về vị trí với tài sản định giá. Đối với đất ở VLAND khảo sát các thửa đất thửa đất so sánh có diện tích là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp).

+ Đối với đất nông nghiệp VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp.

– Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất ở là lâu dài, còn đối với đất nông nghiệp các thửa VLAND khảo sát đều là đất nông nghiệp của các hộ gia đình.

– Căn cứ theo Khoản 3 Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) *Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;*

b) *Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;*

c) *Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;*

d) *Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.*

– Căn cứ tại Khoản 4, Điều 158 Luật đất đai: “Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất”.

– Căn cứ tại khoản 14 Điều 3 Luật Đất đai 2024 quy định: “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là tập hợp các cơ sở dữ liệu đất đai trong đó dữ liệu được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, chia sẻ, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử”.

– Tại Khoản 1 Điều 165 Luật Đất đai 2024 quy định “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai” bao gồm các thành phần sau đây:

a) *Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;*

b) *Cơ sở dữ liệu địa chính;*

c) *Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;*

d) *Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;*

e) *Cơ sở dữ liệu giá đất;*

f) *Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;*



g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

– Căn cứ tại Khoản 4, Điều 6, Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Dữ liệu thuộc tính giá đất gồm: dữ liệu về quyết định giá đất; dữ liệu về bảng giá đất; dữ liệu về giá thửa đất; dữ liệu về thửa đất chuẩn; dữ liệu về thửa đất cụ thể”

– Căn cứ văn bản số 9369/STNMT-QLDD ngày 25/10/2024 về việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất Đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ.

– Từ những quy định pháp luật liệt kê trên đơn vị tư vấn nhận định rằng việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh ưu tiên lựa chọn thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất; trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

– Cơ sở dữ liệu về giá đất; dữ liệu về quyết định giá đất là một trong những Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai. Hiện nay, việc xây dựng hạ tầng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin tại trung ương và xây dựng phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai đang được Bộ Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện.

– Do đó, VLAND thu thập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và thu thập các quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của các dự án lân cận (dữ liệu về giá đất) trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước để so sánh đối chiếu nhằm bảo đảm các nguyên tắc thị trường và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước người sử dụng đất và nhà đầu tư (khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai).

– Giá trị chuyển nhượng VLAND khảo sát dựa trên giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ theo điểm b, khoản 3, Điều 158 Luật Đất Đai (Luật số 31/2024/QH15).

– Qua khảo sát thực tế, thị trường bất động sản chưa có thị trường trung tâm, nên việc thu thập thông tin thị trường về giá thị trường của các thửa đất đã được giao dịch và mua bán trên thị trường sử dụng trong việc so sánh, đối chiếu với thửa đất cần định giá gặp khó khăn, vì vậy thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại đường loại này hạn chế. Do đó, VLAND tiến hành mở rộng khảo sát tại khu vực lân cận, các thửa đất thu thập đều đã giao dịch thành công trong vòng 24 tháng trở lại.

– Việc xử lý thông tin thu thập phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: Khả năng phân tích, kinh nghiệm cũng như nhận định mang tính chủ quan của Định giá viên để điều chỉnh mức giá cho phù hợp.

VIII. Lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất:

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:



a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

+ Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thiện trung và không bị ép buộc.

+ Giá trị tài sản gắn liền với thời điểm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm định giá.

+ Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán.

+ Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.

b) Tuân thủ đúng phương pháp (Quy định tại Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024), trình tự, thủ tục định giá đất (Quy định tại Điều 4, 5, 6, 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024):

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

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

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

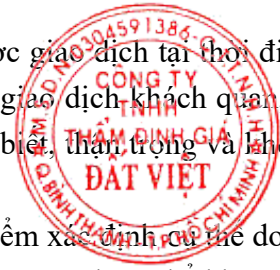
+ Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

+ Cơ quan, tổ chức, đơn vị phải công khai, minh bạch thông tin về tổ chức, hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị mình, trừ nội dung thuộc bí mật nhà nước, bí mật kinh doanh và nội dung khác theo quy định của pháp luật.

+ Việc công khai, minh bạch phải bảo đảm chính xác, rõ ràng, đầy đủ, kịp thời theo trình tự, thủ tục do cơ quan, tổ chức, đơn vị có thẩm quyền quy định và phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Trong quá trình định giá không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả định giá.



+ Cam kết: Định giá viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

+ VLAND đặt sự tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, file mềm.... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục, số lượng, diện tích các lô, doanh thu, chi phí và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho VLAND. VLAND không chịu trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do Khách hàng và các bên liên quan cung cấp.

+ Thông tin thu thập phải đáp ứng theo các yêu cầu sau: thông tin thu thập phải hợp pháp và phù hợp với tài sản định giá, mục đích định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá và phù hợp với cách tiếp cận và phương pháp định giá dự kiến lựa chọn; thông tin thu thập phải đầy đủ, bảo đảm khách quan và trung thực đúng theo quy định của Luật đất đai về thông tin đầu vào.

+ Lựa chọn giá chuyển nhượng theo giá trong hợp đồng chuyển nhượng: Đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Tuy nhiên, theo quy định mới từ Luật đất đai số 31/2024/QH15 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP, VLAND sử dụng giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ghi nhận giá chuyển nhượng trong phiếu thu thập thông tin để đảm bảo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định chi tiết về giá đất.

+ Trong trường hợp phát sinh những hạn chế mà không khắc phục đối với yêu cầu của thu thập thông tin vì lý do khách quan, bất khả kháng, có thể ảnh hưởng đến hoạt động định giá và việc ước tính giá trị của tài sản định giá, người thu thập thông tin phải phản ánh rõ nội dung này tại hồ sơ định giá.

+ Trường hợp thông tin thu thập thuộc danh mục thông tin phải bảo đảm bí mật, hoặc chỉ được sử dụng trong phạm vi nhất định theo các quy định của pháp luật, như các thông tin về sáng chế công nghệ, thông tin chưa được phép công bố trên diện rộng, thông tin theo quy định là bí mật nhà nước..., người thu thập thông tin cần tuân thủ theo quy định của pháp luật về bảo mật thông tin khi thu thập và sử dụng những thông tin này.

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

+ Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là Công ty được phép hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá theo quy định của Luật pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304591386 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 8 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 18 ngày 03 tháng 08 năm 2020 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế Hoạch đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

+ Quyết định 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 về việc cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá do Bộ tài chính cấp.

+ Thông báo Số 1271/2014/TB-BTC ngày 31/12/2024 về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp



thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

+ Thông báo số Số 510/TB-BTC ngày 23/06/2025 Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

+ Công ty TNHH Thẩm định giá đất Việt là đơn vị tư vấn độc lập được cấp phép hoạt động về lĩnh vực thẩm định giá. Đơn vị tư vấn xác định giá đất độc lập hoàn toàn với Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

e) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

+ Căn cứ theo Khoản 3 Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, đảm bảo thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất đúng theo quy định.

+ VLAND tham khảo so sánh đối chiếu với các Quyết định phê duyệt giá trong vòng 24 tháng trên địa bàn xã Tân Lợi mới để đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư

2. Lựa chọn phương pháp định giá:

– Theo khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- Phương pháp so sánh;
- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp thặng dư;
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

– Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 (số 31/2024/QH15) ban hành ngày 18/01/2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, 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;

Theo khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, giá đất của thửa đất định giá phải được xác định bằng bình quân số học từ giá ước tính của các thửa đất so sánh, đồng thời chênh lệch không quá 15%.

Trong quá trình khảo sát, VLAND thu thập được một số hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực xã Tân Hưng cũ (nay là xã Tân Lợi mới, tỉnh Đồng Nai). Tuy nhiên, số lượng thửa đất đủ điều kiện so sánh chưa đạt yêu cầu tối thiểu (03 mẫu hợp lệ) và mức độ tương đồng về yếu tố vị trí, quy mô, hiện trạng chưa đảm bảo theo quy định pháp luật.

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

Thửa đất định giá trong dự án này là đất ở theo quy hoạch, được Nhà nước thu hồi để xây dựng dự án: Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), không phải là đất sản xuất kinh doanh tạo dòng tiền ổn định. Do đó, không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập.



c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Dự án này là dự án đầu tư công (xây dựng Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), không mang mục tiêu khai thác kinh doanh thương mại – dịch vụ để tạo dòng tiền. Do đó, việc áp dụng phương pháp thặng dư là không phù hợp và không có cơ sở thực tiễn.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Vì các phương pháp trên không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Vì vậy, VLAND áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để thực hiện hồ sơ này.

– Căn cứ vào mục đích định giá đất của dự án là để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án **Cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai**, việc thực hiện dự án cần thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, để đảm bảo không có sự so sánh về giá đất giữa người dân có đất bị thu hồi gần nhau trên cùng một tuyến đường, loại đất, vị trí và mục đích sử dụng đất. Và để thống nhất giá đất cụ thể cũng như phương pháp định giá cho các hồ sơ bồi thường trên địa bàn xã Tân Lợi mới nói riêng và trên toàn Tỉnh nói chung. **VLAND đề xuất áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.**

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

❖ TRÌNH TỰ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT:

– Phương pháp hệ số điều chỉnh được thực hiện theo trình tự sau:

+ VLAND khảo sát, thu thập thông tin về giá đất cho từng vị trí, khu vực theo quy định ưu tiên: giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất đối với 02 trường hợp trên. Giá đất thu thập được trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất (*vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng đất, thông tin giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm cần định giá*).

+ Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường (kèm theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất của cơ quan thuế).

+ Thống kê giá đất thị trường đối với các thửa đất theo vị trí thửa đất tương ứng đã thu thập được, lấy bình quân số học giá thị trường tại mỗi vị trí đất. Từ đó VLAND xác định hệ số điều chỉnh cho từng vị trí đất bằng cách: Lấy giá bình quân số học phổ biến trên thị trường cho từng vị trí đất chia cho giá đất cho vị trí đất được quy định trong Bảng giá đất tại thời điểm định giá.

+ Sau khi đã xác định hệ số điều chỉnh vị trí thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn lấy giá đất của vị trí đất được quy định trong Bảng giá đất tại thời điểm định giá đất nhận với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá, cụ thể:

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

❖ NỘI DUNG, KẾT QUẢ:

I. Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

1.1. Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1

❖ *Khảo sát, thông tin thu thập:*

– Thông kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 9 (Từ TĐTT 1 đến TĐTT 9) thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ):

TĐTT 1 đến TĐTT 5:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 1	Thửa đất thu thập 2	Thửa đất thu thập 3	Thửa đất thu thập 4	Thửa đất thu thập 5
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000034, quyền số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thúy	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03882, quyền số 02/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01722, quyền số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 704, quyền số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01861, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến
2	Người khảo sát	Nguyễn Thanh Tài (N)	Lê Thị Kiều Linh (N)	Hoàng Mạnh Tân ©	Đàm Văn Kiên (N)	Phạm Văn Nguyễn (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	21	29	45	45	20
5	Số thửa	85	105	151	177	87
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
8	Thời điểm chuyển nhượng	01/2024	05/2024	03/2024	02/2024	03/2024
9	HLBVĐB	14,50	14,50	14,50	16,00	14,50
10	Hiện trạng	đường nhựa	đường nhựa	đường đất	đường đất	đường đất
11	Giao thông	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã
12	Quy mô (m ²)	1.074,00	540,90	973,10	201,0	1.000,1
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 1	Thửa đất thu thập 2	Thửa đất thu thập 3	Thửa đất thu thập 4	Thửa đất thu thập 5
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	50.000.000	50.000.000	100.000.000	50.000.000	100.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	46.555	92.439	102.764	248.756	99.990

TĐTT 6 đến TĐTT 9:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 6	Thửa đất thu thập 7	Thửa đất thu thập 8	Thửa đất thu thập 9
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1153, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1			Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5670, quyền số 01/2023/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước
2	Người khảo sát	Nguyễn Văn Tuấn ©	Nguyễn Trọng Kiên	Hoàng Thị Hương	Nguyễn Hiệp (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	49	28	28	29
5	Số thửa	50	80	83	86
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
8	Thời điểm chuyển	03/2024	24/8/2024	24/8/2024	09/2023

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 6	Thửa đất thu thập 7	Thửa đất thu thập 8	Thửa đất thu thập 9
	nhượng				
9	HLBVĐB	14,50			14,50
10	Hiện trạng	đường nhựa			đường nhựa
11	Giao thông	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã	Tiếp giáp đường giao thông liên xã
12	Quy mô (m ²)	1.476,3	1.193,7	1.240,2	226,10
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	150.000.000	50.000.000	45.000.000	200.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	101.605	41.887	36.284	884.564

❖ **Nhận xét:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “1. *Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.*”, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá để đại diện cho tuyến đường cần thu thập thông tin. Vì vậy, VLAND không sử dụng **Thửa đất thu thập 9**.

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2024 của Chính phủ :

“+ *Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;*

+ *Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường.*

+ *Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.”*

Tuy nhiên, **Thửa đất thu thập 1, Thửa đất thu thập 7, Thửa đất thu thập 8** có giá thấp so với mặt bằng chung. Do đó VLAND loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 05 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, TĐTT 2 đến TĐTT 6 có giá đất cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng 92.439 đ/m² đến 248.756 đ/m².

Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) phổ biến trên thị trường Khu vực 2 Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ): $(92.439 \text{ đ/m}^2 + 102.764 \text{ đ/m}^2 + 248.756 \text{ đ/m}^2 + 99.990 \text{ đ/m}^2 + 101.605 \text{ đ/m}^2) : 6 = \mathbf{129.111 \text{ đ/m}^2}$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **129.111 đồng/m²**.

Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **129.111 đ/m²**.

Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Tuy nhiên, Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cụ thể vị trí 2 sau khi xác định theo hợp đồng chuyển nhượng, thấp hơn giá đất UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Khoản 8 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024 “Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất”. Vì vậy giá đất nông nghiệp thuộc Khu vực 2 – Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), VLAND xác định bằng giá đất trong bảng giá đất quy định.

Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là:

$$150.000 \text{ đồng/m}^2 : 150.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần.}}$$

Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

+ Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là $150.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{150.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là 150.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

1.2. Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) tại Vị trí 2 – Phạm vi 2

– Thông kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là **1,0000** lần.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 10 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc sửa đổi cho Quyết định 18/2020/QĐ-UBND trong khoản 11 Điều 1:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, giá đất được xác định như sau:

a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định tại Phụ lục II, Phụ lục III;

b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 70% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4;

c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là:



TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	150.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	70%
3	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	$= 150.000 \times 70\%$ $= 105.000$
4	Giá đất tối thiểu (đồng/m ²)	75.000
5	Giá đất Nhà nước theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND của đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 (đồng/m ²)	105.000



❖ **Nhận xét:**

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là **105.000 đồng/m²**

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,0000** lần, tương ứng với giá đất là:

$$105.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{105.000 \text{ đồng/m}^2}$$

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là: $105.000 \text{ đồng/m}^2 : 105.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau

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

– Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2:

$$105.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{105.000 \text{ đồng/m}^2}$$

Làm tròn: 105.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2 là 105.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3. Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Đường giá thông còn lại tại Vị trí 3 – Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 18 (Từ TĐTT 10 đến TĐTT 27) thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ):



TĐTT 10 đến TĐTT 14:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 10	Thửa đất thu thập 11	Thửa đất thu thập 12	Thửa đất thu thập 13	Thửa đất thu thập 14
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000311, quyền số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2693, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001021, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2223, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2224, quyền số 02/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan
2	Người khảo sát	Ông Nguyễn Nhật Quang (N)	Trần Văn Tiếng ©	Phí Đình Hiền ©	Hoàng Tuấn Vũ ©	Hoàng Tuấn Vũ ©
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	21	22	20	23	23
5	Số thửa	12	67	3	218	219
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
8	Thời điểm chuyển nhượng	02/2024	06/2024	06/2024	04/2024	04/2024
9	HLBVĐB		9,50	6,0		
10	Hiện trạng	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất
11	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
12	Quy mô (m ²)	1.039,9	1.111,2	50.968,7	2.065,5	2.076,2
13	Tài sản gắn liền với	Không	Không	Không	Không	Không



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 10	Thửa đất thu thập 11	Thửa đất thu thập 12	Thửa đất thu thập 13	Thửa đất thu thập 14
	đất					
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	55.000.000	50.000.000	1.800.000.000	100.000.000	100.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	52.890	44.996	35.316	48.414	48.165

TĐTT 15 đến TĐTT 19:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 15	Thửa đất thu thập 16	Thửa đất thu thập 17	Thửa đất thu thập 18	Thửa đất thu thập 19
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2226, quyền số 02/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2225, quyền số 02/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003847, quyền số 01/2024/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 515, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 513, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1
2	Người khảo sát	Hoàng Tuấn Vũ ©	Hoàng Tuấn Vũ ©	Nguyễn Đức Tiến (N)	Phí Thị Tuyết Mai (N)	Phạm Quốc Hưng (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 15	Thửa đất thu thập 16	Thửa đất thu thập 17	Thửa đất thu thập 18	Thửa đất thu thập 19
		(nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	(nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	23	23	17	17	17
5	Số thửa	220	221	134	61	62
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
8	Thời điểm chuyển nhượng	04/2024	04/2024	05/2024	01/2024	01/2024
9	HLBVĐB			6,0	6,0	6,0
10	Hiện trạng	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất
11	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
12	Quy mô (m ²)	2.086,2	3.772,6	1.013,7	1.075,5	1.079,2
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	140.000.000	40.000.000	100.000.000	100.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	47.934	37.110	39.459	92.980	92.661

TĐTT 20 đến TĐTT 23:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 20	Thửa đất thu thập 21	Thửa đất thu thập 22	Thửa đất thu thập 23
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 514, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003843, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003844, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001343, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành
2	Người khảo sát	Phạm Quốc Hưng (N)	Nguyễn Đức Tiến (N)	Nguyễn Đức Tiến (N)	Tạ Quang Hằng ©
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	17	17	17	31
5	Số thửa	63	132	133	78
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
8	Thời điểm chuyển nhượng	01/2024	05/2024	05/2024	12/2023
9	HLBVĐB	6,0	6,0	6,0	9,5
10	Hiện trạng	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất
11	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
12	Quy mô (m ²)	1.082,8	1.012,7	1.013,2	1.290,5
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 20	Thửa đất thu thập 21	Thửa đất thu thập 22	Thửa đất thu thập 23
		liên với đất			liên với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	40.000.000	40.000.000	50.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	92.353	39.498	39.479	



TĐTT 24 đến TĐTT 27:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 24	Thửa đất thu thập 25	Thửa đất thu thập 26	Thửa đất thu thập 27
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17445, quyền số 04/2023/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 760, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1247, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8581, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan
2	Người khảo sát	Nguyễn Văn Chiêm (N)	Trịnh Thị Nguyên ©	Trịnh Thị Nguyên ©	Trịnh Thị Nguyên ©
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	39	10	10	10
5	Số thửa	500	258	257	245
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
8	Thời điểm chuyển nhượng	11/2023	02/2024	03/2024	11/2023
9	HLBVĐB	9,5	4,0	4,0	4,0

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 24	Thửa đất thu thập 25	Thửa đất thu thập 26	Thửa đất thu thập 27
10	Hiện trạng	đường đất	đường đất	đường đất	đường đất
11	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
12	Quy mô (m ²)	1.255,8	1.085,4	1.004,6	1.018,0
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	70.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
16	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)		55.279	59.725	

❖ **Nhận xét:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.”, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá để đại diện cho tuyến đường cần thu thập thông tin. Vì vậy, VLAND không sử dụng **Thửa đất thu thập 23, Thửa đất thu thập 24, Thửa đất thu thập 27.**

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2024 của Chính phủ :

“+ *Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;*

+ *Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường.*

+ *Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.”*

VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 15 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, TĐTT 10 đến TĐTT 22, và TĐTT 25 đến TĐTT 26 có giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **35.316 đ/m² đến 92.980 đ/m².**

Giá đất phổ biến trên thị trường Khu vực 2 Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ): $(52.890 \text{ đ/m}^2 + 44.996 \text{ đ/m}^2 + 35.316 \text{ đ/m}^2 + 48.414 \text{ đ/m}^2 + 48.165 \text{ đ/m}^2 + 47.934 \text{ đ/m}^2 + 37.110 \text{ đ/m}^2 + 39.459 \text{ đ/m}^2 + 92.980 \text{ đ/m}^2 + 92.661 \text{ đ/m}^2 + 92.353 \text{ đ/m}^2 + 39.498 \text{ đ/m}^2 + 39.479 \text{ đ/m}^2 + 55.279 \text{ đ/m}^2 + 59.725 \text{ đ/m}^2 : 15 = 55.084 \text{ đ/m}^2$.

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **55.084 đồng/m²**.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **55.084 đ/m²**.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Tuy nhiên, Giá đất cụ thể vị trí 3 sau khi ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng, thấp hơn giá đất UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước. (**55.084 đ/m² < 90.000 đ/m²**).

Căn cứ Khoản 8 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024 “Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất”. Vì vậy giá đất nông nghiệp thuộc Khu vực 2 – Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), VLAND xác định bằng giá đất trong bảng giá đất quy định là **90.000 đ/m²**.

Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất
+ Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là $90.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = 90.000 \text{ đ/m}^2$.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **90.000 đ/m²**. Với hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0000** lần.

1.4. Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Đường giao thông còn lại tại Vị trí 3 – Phạm vi 2

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là **1,0000** lần.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 10 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc sửa đổi cho Quyết định 18/2020/QĐ-UBND trong khoản 11 Điều 1:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, giá đất được xác định như sau:

- a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định tại Phụ lục II, Phụ lục III;*
- b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 70% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4;*
- c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4.”*

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	90.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 3 so với Phạm vi 1 (%)	70%
3	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	= 90.000 x 70% = 63.000
6	Giá đất tối thiểu (đồng/m ²)	75.000
7	Giá đất Nhà nước theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND của đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 (đồng/m ²)	75.000

❖ **Ghi chú:**

- Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (63.000 đồng/m²) nhỏ hơn giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 (75.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 75.000 đồng/m²

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá). VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là 75.000 đồng/m².

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,0000** lần, tương ứng với giá đất là:

$$75.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{75.000 \text{ đồng/m}^2}$$

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là: 75.000 đồng/m² : 75.000 đồng/m² = **1,0000 lần**.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá đất của thửa đất cần} & & \text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa} & & \\ \text{định giá} & = & \text{đất cần định giá} & \times & \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \end{array}$$

– Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2:

$$75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{75.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

Làm tròn: 75.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 là 75.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.5. Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) tại Vị trí 4

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 10 thửa đất (Từ TĐTT 28 đến TĐTT 37) trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ). Cụ thể:

TĐTT 28 đến TĐTT 32:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 28	Thửa đất thu thập 29	Thửa đất thu thập 30	Thửa đất thu thập 31	Thửa đất thu thập 32
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04380, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04361, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000117, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đồng Phú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1371, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2093, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ
2	Người khảo sát	Phan Văn Sớm (N)	Phan Văn Sớm (N)	Nguyễn Xuân Thu (N)	Đỗ Trường Giang (N)	Đinh Tấn Quy Ba ©
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Cây Cày, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Cây Cày, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Da, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	44	45	7	11	34
5	Số thửa	47	44	274	2	9
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4
8	Thời điểm chuyển nhượng	06/2024	06/2024	01/2024	05/2025	05/2024
9	Giao thông	Không đường vào	Không đường vào	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào
10	Quy mô (m ²)	6.122,5	1.338,9	4.921,6	7.465,8	7.620,0
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 28	Thửa đất thu thập 29	Thửa đất thu thập 30	Thửa đất thu thập 31	Thửa đất thu thập 32
12	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	200.000.000	50.000.000	200.000.000	300.000.000	300.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	32.666	37.344	40.637	40.183	39.370

TĐTT 33 đến TĐTT 37:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 33	Thửa đất thu thập 34	Thửa đất thu thập 35	Thửa đất thu thập 36	Thửa đất thu thập 37
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 697, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 07975, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00115, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05881, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00008, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Chung Thủy
2	Người khảo sát	Lê Thị Thủy (N)	Nguyễn Thị Bằng ©	Trương Văn Hiền (N)	Nguyễn Vương Luyến ©	Sầm Bé Hòa (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng	Ấp Cây Cày, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú,	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú,	Ấp 5, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 33	Thửa đất thu thập 34	Thửa đất thu thập 35	Thửa đất thu thập 36	Thửa đất thu thập 37
		Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Nai)	tỉnh Đồng Nai)	tỉnh Đồng Nai)	Đồng Nai)
4	Số tờ	31	37	41	38	38
5	Số thửa	39	64	7	178	423
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí, địa điểm	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4
8	Thời điểm chuyển nhượng	01/2025	10/2024	01/2025	07/2024	05/2024
9	Giao thông	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào	Không tiếp giáp đường vào
10	Quy mô (m ²)	13.634,4	4.447,1	8.353,9	3.518,8	3.850,1
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
12	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	500.000.000	200.000.000	100.000.000	150.000.000	100.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	36.672	44.973	11.970	42.628	25.973



❖ **Nhận xét:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “1. *Kiểm sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.*”, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá để đại diện cho tuyến đường cần thu thập thông tin. Vì vậy, VLAND không sử dụng **Thửa đất thu thập 28, Thửa đất thu thập 29 và Thửa đất thu thập 30.**

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2024 của Chính phủ :

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

Tuy nhiên, **Thửa đất thu thập 35** có giá thấp so với mặt bằng chung. Do đó VLAND loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 06 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, TĐTT 31 đến TĐTT 37 có giá đất cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng 25.973 đ/m² đến 44.973 đ/m².

Giá đất phổ biến trên thị trường Khu vực 2 Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ):
 $(40.183 \text{ đ/m}^2 + 39.370 \text{ đ/m}^2 + 36.672 \text{ đ/m}^2 + 44.973 \text{ đ/m}^2 + 42.628 \text{ đ/m}^2 + 25.973 \text{ đ/m}^2) : 6 =$
40.765 đ/m²

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **40.765 đồng/m².**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **40.765 đ/m².**

Tuy nhiên, Giá đất cụ thể vị trí 4 sau khi ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng, thấp hơn giá đất UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước. (**40.765 đ/m² < 75.000 đ/m²**).

Căn cứ Khoản 8 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ban hành ngày 18/01/2024 “*Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong*

bảng giá đất“. Vì vậy giá đất nông nghiệp thuộc Khu vực 2 – Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), VLAND xác định bằng giá đất trong bảng giá đất quy định là **75.000 đ/m²**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là: 75.000 đồng/m² : 75.000 đồng/m² = **1,0000 lần**.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất

Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) thuộc Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ):
75.000 đ/m² x 1,0000 = 75.000 đ/m². Làm tròn: 75.000 đ/m².

=> Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) thuộc Vị trí 4 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là 75.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000.

II. Đất ở

2.1. Giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã (Phạm vi 1)

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã - Phạm vi 1. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được thông tin giao dịch thành công 08 thửa đất (Từ TĐTT 38 đến TĐTT 48) đất ở xác định theo đường giao thông liên xã - Phạm vi 1. *Cụ thể:*

TĐTT 38 đến TĐTT 42:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 38	Thửa đất thu thập 39	Thửa đất thu thập 40	Thửa đất thu thập 41	Thửa đất thu thập 42
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000863, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đồng Phú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01292, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2211, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03042, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002525, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
2	Người khảo sát	Lê Thị Luyên	Trần Triệu Phú (N)	Công Đức Thanh (N)	Nguyễn Đức Hồng (N)	Lê Minh Dũng ©
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	29	45	30	45	19
5	Số thửa	353	457	225	443	161
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
7	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 05/11/2070	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064
8	Vị trí, địa điểm	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1
9	Thời điểm giao dịch	03/2024	02/2024	05/2024	04/2024	09/2024
	HLBV	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 38	Thửa đất thu thập 39	Thửa đất thu thập 40	Thửa đất thu thập 41	Thửa đất thu thập 42
10	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa
11	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1
12	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể					
12.1	Quy mô	385,60	506,00	515,70	405,80	208,20
	Diện tích đất ở PV1 (m ²)	100,00	100,00	102,00	100,00	100,00
	Diện tích đất ở PV2 (m ²)	-	-	-	-	-
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	285,60	406,00	413,70	305,80	108,20
	DT NN PV1	217,70	121,300	310,90	130,10	87,60
	DT NN PV2	67,90	163,500	102,80	167,60	20,60
	DT NN PV3	-	221,000	-	8,10	-
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	74,40	54,40	93,40	56,50	35,20
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	311,20	451,60	422,30	349,30	173,00
12.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	8,04	5,54	10,65	5,87	5,11
12.3	Chiều dài tương đối (m)	47,96	91,34	48,42	69,13	40,74
12.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
13	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
14	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt	- Khu vực cấp thoát nước tốt	- Khu vực cấp thoát nước tốt	- Khu vực cấp thoát nước tốt	- Khu vực cấp thoát nước tốt

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 38	Thửa đất thu thập 39	Thửa đất thu thập 40	Thửa đất thu thập 41	Thửa đất thu thập 42
		- Cấp điện ổn định	- Cấp điện ổn định	- Cấp điện ổn định	- Cấp điện ổn định	- Cấp điện ổn định
16	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	50.000.000	100.000.000	300.000.000	80.000.000	150.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất					
	Giá đất ở QĐ 18/2020/QĐ-UBND (đ/m²)					
	<i>Giá đất ở UBND PV1</i>	<i>180.000</i>	<i>180.000</i>	<i>180.000</i>	<i>180.000</i>	<i>180.000</i>
	<i>Giá đất ở UBND PV2</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>
	<i>Giá đất ở UBND PV3</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>	<i>110.000</i>
	Giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m²)					
	<i>Giá đất nông nghiệp UBND PV1</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>
	<i>Giá đất nông nghiệp UBND PV2</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>
	<i>Giá đất nông nghiệp UBND PV3</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>	<i>55.000</i>
	Giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m²)	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong	21.647.000	21.183.000	31.615.000	18.863.500	7.683.000



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 38	Thửa đất thu thập 39	Thửa đất thu thập 40	Thửa đất thu thập 41	Thửa đất thu thập 42
	hạn mức (đ)					
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	151,40	22,30		-
19	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	11.160.000	30.870.000	17.355.000	8.475.000	5.280.000
20	Giá trị tài sản gắn liền với đất (đ)					
21	Giá trị QSDĐ (đ)	60.487.000	90.313.000	314.260.000	90.388.500	152.403.000
22	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	218.168	363.213	873.551	351.160	936.712



TĐTT 43 đến TĐTT 48:

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3310, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1765, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01347, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 756, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3438, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004847, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đồng Phú
2	Người khảo sát	Trương Thị Dương ©	Đỗ Quang Tinh (N)	Lê Hồng Giang (N)	Nguyễn Thị Thanh Hằng ©	Lê Minh Dũng ©	Trần Văn Ngàn (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Áp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh	Áp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình	Áp Suối Da, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh	Áp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh	Áp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh	Áp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
		Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	29	45	22	19	19	48
5	Số thửa	93	160	88	249	162	37
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
7	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 24/10/2054	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2071	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064
8	Vị trí, địa điểm	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1	Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1
9	Thời điểm giao dịch	08/2024	04/2024	03/2024	03/2025	08/2024	11/2023
	HLBV	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50
10	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
11	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1	1
12	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể						
12.1	Quy mô	419,50	565,60	388,90	548,20	202,70	295,80
	Diện tích đất ở PV1 (m ²)	100,00	200,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	Diện tích đất ở	-	-	-	-	-	25,00

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
	PV2 (m ²)						
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	319,50	365,60	288,90	448,20	102,70	170,80
	DT NN PV1	293,20	319,50	92,50	448,20	86,90	104,10
	DT NN PV2	26,30	46,10	150,40	-	15,80	91,70
	DT NN PV3	-	-	46,00	0,00	(0,00)	(25,00)
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	95,00	-	41,60	102,90	34,40	53,90
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	324,50	565,60	347,30	445,30	168,30	241,90
12.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	9,93	10,00	5,07	11,19	6,96	5,00
12.3	Chiều dài tương đối (m)	42,25	56,56	76,71	48,99	29,12	59,16
12.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
13	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
14	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
15	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
16	Hiện trạng các	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
	yếu tố môi trường, an ninh						
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	200.000.000	150.000.000	70.000.000	350.000.000	100.000.000	50.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất						
	Giá đất ở QĐ 18/2020/QĐ-UBND (đ/m ²)						
	Giá đất ở UBND PV1	180.000	180.000	180.000	500.000	180.000	180.000
	Giá đất ở UBND PV2	110.000	110.000	110.000	250.000	110.000	110.000
	Giá đất ở UBND PV3	110.000	110.000	110.000	200.000	110.000	110.000
	Giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)						
	Giá đất nông nghiệp UBND PV1	55.000	55.000	55.000	150.000	55.000	55.000
	Giá đất nông nghiệp UBND PV2	55.000	55.000	55.000	105.000	55.000	55.000
	Giá đất nông	55.000	55.000	55.000	75.000	55.000	55.000



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
	UBND PV3						
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m²)	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	26.221.500	25.000.000	17.164.500	105.000.000	7.431.500	9.943.500
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	165,60	-	45,30	-	-
19	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	14.250.000	24.840.000	6.240.000	22.230.000	5.160.000	8.085.000
20	Giá trị tài sản gắn liền với đất (đ)						



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48
21	Giá trị QSĐĐ (đ)	211.971.500	150.160.000	80.924.500	432.770.000	102.271.500	51.858.500
22	Giá chuyển nhượng đất PV1 (đ/m ²)	680.814	375.400	357.915	1.081.925	637.603	248.662

Ghi chú: Thời điểm tính chi phí chuyển nhượng mục đích sử dụng đất, VLAND giả định tại thời điểm chuyển nhượng.

❖ **Nhận xét:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “1. *Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.*”, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá để đại diện cho tuyến đường cần thu thập thông tin. Vì vậy, VLAND không sử dụng **Thửa đất thu thập 48**.

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2024 của Chính phủ :

“+ *Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực;*

+ *Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường.*

+ *Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.”*

VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 09 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, TĐTT 38 đến TĐTT 47 có giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng 218.168 đ/m² đến 1.081.925 đ/m². VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có khoảng cách gần nhất đến thửa đất định giá, cùng số tờ với dự án thu hồi. Căn cứ lập luận trên, VLAND lựa chọn **Thửa đất thu thập 42, Thửa đất thu thập 46 và Thửa đất thu thập 47**.

Giá đất ở phổ biến trên thị trường xác định theo đường giao thông liên xã – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ): $(936.712 \text{ đ/m}^2 + 1.081.925 \text{ đ/m}^2 + 637.603 \text{ đ/m}^2) : 3 = \mathbf{885.413 \text{ đ/m}^2}$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **885.413 đồng/m²**.

Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường giao thông liên xã do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo đường giao thông liên xã – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **885.413 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo đường giao thông liên xã Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là: $885.413 \text{ đồng/m}^2 : 500.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,7708 \text{ lần}}$.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất

– Giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là:

$$500.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,7708 \text{ lần} = \mathbf{885.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất ở đường giao thông liên xã – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là 885.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,7708 lần.**

2.2. Giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã (Phạm vi 2 và 3)

❖ Nhận xét:

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2 và phạm vi 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 và phạm vi 3 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,7708** lần cho giá đất ở nông thôn đường giao thông liên xã - Phạm vi 1) khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là **1,7708** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 9 trong khoản 10, Điều 1 của Quyết định 52/2024/2QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đơn giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí mặt tiền đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1) có phạm vi thửa đất $\leq 25m$ được quy định mức giá đất cụ thể tại Phụ lục I. Trường hợp thửa đất có phạm vi thửa đất $> 25m$ thì đơn giá đất ở tại nông thôn tại các phạm vi còn lại được xác định như sau:

a) Phạm vi 1: Giá đất được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I;

b) Phạm vi 2: Giá đất được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

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

d) Phạm vi 4: Giá đất được xác định bằng 30% mức giá phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

e) Phạm vi 5: Giá đất được xác định bằng 20% mức giá đất phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 500.000 x 50% = 250.000 đ/m².

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 500.000 x 40% = 200.000 đ/m².

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b

khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 và phạm vi 3 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,7708** lần.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2:

$$250.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,7708 \text{ lần} = \mathbf{443.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 3:

$$200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,7708 \text{ lần} = \mathbf{354.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường giao thông liên xã - Phạm vi 2 là 443.000 đồng/m² và Phạm vi 3 là 354.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 và Phạm vi 3 là 1,7708 lần.

2.3. Giá đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) (Phạm vi 1)

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở - Phạm vi 1 xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

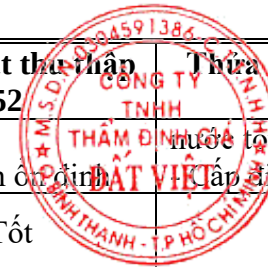
– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được thông tin 05 thửa đất (Từ TĐTT 49 đến TĐTT 53) giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37). *Cụ thể:*

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50	Thửa đất thu thập 51	Thửa đất thu thập 52	Thửa đất thu thập 53
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3516, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001209, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001219, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001211, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001215, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
2	Người khảo sát	Nguyễn Văn Tron (N)	Nguyễn Thanh Duy Khương (N)	Nguyễn Thanh Duy Khương (N)	Nguyễn Thanh Duy Khương (N)	Nguyễn Thanh Duy Khương (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Đồi, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp 5, xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	18	43	43	43	43
5	Số thửa	53	121	120	127	119
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
7	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 01/07/2064
8	Vị trí, địa điểm	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50	Thửa đất thu thập 51	Thửa đất thu thập 52	Thửa đất thu thập 53
		số 10, tờ bản đồ số 37)	số 10, tờ bản đồ số 37)	số 10, tờ bản đồ số 37)	số 10, tờ bản đồ số 37)	số 10, tờ bản đồ số 37)
9	Thời điểm giao dịch	06/2025	04/2025	04/2025	04/2025	04/2025
	HLBV	16,00				
10	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa
11	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1
12	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể					
12.1	Quy mô	280,50	132,00	132,00	121,90	134,20
	<i>Diện tích đất ở PV1 (m²)</i>	<i>120,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
	<i>Diện tích đất ở PV2 (m²)</i>	-	-	-	-	-
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	<i>160,50</i>	<i>32,00</i>	<i>32,00</i>	<i>21,90</i>	<i>34,20</i>
	<i>DT NN PV1</i>	<i>160,50</i>	<i>32,00</i>	<i>32,00</i>	<i>21,90</i>	<i>34,20</i>
	<i>DT NN PV2</i>	-	-	-	-	-
	<i>DT NN PV3</i>	-	-	-	0,00	(0,00)
	<i>Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m²)</i>	<i>45,60</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	<i>234,90</i>	<i>132,00</i>	<i>132,00</i>	<i>121,90</i>	<i>134,20</i>
12.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	6,02	5,15	5,15	5,04	5,15
12.3	Chiều dài tương đối (m)	46,59	25,63	25,63	24,19	26,06
12.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
13	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
14	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
15	Hiện trạng các yếu tố hạ	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50	Thửa đất thu thập 51	Thửa đất thu thập 52	Thửa đất thu thập 53
	tầng	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định
16	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	50.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất					
	Đơn giá đất ở QĐ 18/2020/QĐ-UBND (đ/m ²)					
	Giá đất ở UBND PV1	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Giá đất ở UBND PV2	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	Giá đất ở UBND PV3	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
	Giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)					
	Giá đất nông nghiệp UBND PV1	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Giá đất nông nghiệp UBND PV2	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000
	Giá đất nông nghiệp UBND PV3	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
	Giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông	97.665.000	27.200.000	27.200.000	18.615.000	29.070.000



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50	Thửa đất thu thập 51	Thửa đất thu thập 52	Thửa đất thu thập 53
	nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)					
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	-	-	-	-
19	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	6.840.000	-	-	-	-
x	Giá trị tài sản gắn liền với đất (đ)					
20	Giá trị QSDĐ (đ)	140.825.000	177.200.000	177.200.000	168.615.000	179.070.000
21	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	599.510	1.342.424	1.342.424	1.383.224	1.334.352



Ghi chú: Thời điểm tính chi phí chuyển nhượng mục đích sử dụng đất, VLAND giả định tại thời điểm chuyển nhượng.

❖ **Nhận xét:**

Căn cứ theo khoản 1 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.”, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá để đại diện cho tuyến đường cần thu thập thông tin. Các thửa đất trên đều phù hợp.

Căn cứ theo Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2024 của Chính phủ :

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

VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 05 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, TĐTT 50 đến TĐTT 53 có giá đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng 1.342.424 đ/m² đến 1.383.224 đ/m². VLAND lựa chọn **Thửa đất thu thập 50, Thửa đất thu thập 51, Thửa đất thu thập 52 và Thửa đất thu thập 53.**

Giá đất ở phổ biến trên thị trường xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ): $(1.342.424 \text{ đ/m}^2 + 1.342.424 \text{ đ/m}^2 + 1.383.224 \text{ đ/m}^2 + 1.334.352 \text{ đ/m}^2) : 4 = 1.350.606 \text{ đ/m}^2$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **1.350.606 đồng/m².**

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là **1.350.606 đ/m².**

Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là: $1.350.606 \text{ đồng/m}^2 : 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3506 \text{ lần.}}$

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá



Hệ số điều chỉnh giá đất

– Giá đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là:

$$1.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3506 \text{ lần} = 1.351.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn).}$$

⇒ **Giá đất ở đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) – Phạm vi 1 tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) là 1.351.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3506 lần.**

2.4. Giá đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) (Phạm vi 2)

❖ **Nhận xét:**

– Thông kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3506** lần cho giá đất ở nông thôn đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 1) khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 là **1,3506** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 9 trong khoản 10, Điều 1 của Quyết định 27/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đơn giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí mặt tiền đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1) có phạm vi thửa đất $\leq 25m$ được quy định mức giá đất cụ thể tại Phụ lục I. Trường hợp thửa đất có phạm vi thửa đất $> 25m$ thì đơn giá đất ở tại nông thôn tại các phạm vi còn lại được xác định như sau:

a) Phạm vi 1: Giá đất được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I;

b) Phạm vi 2: Giá đất được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

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

d) Phạm vi 4: Giá đất được xác định bằng 30% mức giá phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

e) Phạm vi 5: Giá đất được xác định bằng 20% mức giá đất phạm vi 1, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 1.000.000 x 50% = 500.000 đ/m².

❖ Nhận xét:

Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 do không có thông tin.

Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3506** lần.



– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất

Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2:

500.000 đ/m² x 1,3506 lần = **675.000 đồng/m² (Làm tròn).**

=> **Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37) - Phạm vi 2 là 675.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 là 1,3506 lần.**

❖ **KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), VLAND xác định: **“Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) để tính bồi thường về đất thuộc dự án: Cao tốc Gia Nghĩa (Đắc Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) tại xã Tân Lợi mới (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 08/2025 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 hoặc quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020	Cụ thể
XÃ TÂN LỢI MỚI - KHU VỰC 2				
I	Giá đất ở nông thôn			
1	Đường Đồng Tiến - Tân Phú (Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 19 (giáp ranh xã Tân Phước) đến thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37)			
a)	Phạm vi 1	1,3506	1.000.000	1.351.000
b)	Phạm vi 2	1,3506	500.000	675.000
2	Đường giao thông liên xã - Vị trí 1			
a)	Phạm vi 1	1,7708	500.000	885.000
b)	Phạm vi 2	1,7708	250.000	443.000
c)	Phạm vi 3	1,7708	200.000	354.000
II	Giá đất trồng cây lâu năm			
3	Vị trí 2 - Xác định theo Đường giao thông liên xã (HLBVĐB từ trên 10m) vị trí 1			
a)	Phạm vi 1	1,0000	150.000	150.000
b)	Phạm vi 2	1,0000	105.000	105.000
4	Vị trí 3 - Xác định theo Đường giao thông còn lại			
a)	Phạm vi 1	1,0000	90.000	90.000
b)	Phạm vi 2	1,0000	75.000	75.000

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 hoặc quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020	Cụ thể
5	Vị trí 4	1,0000	75.000	75.000

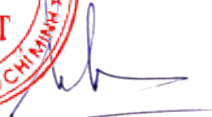
Công ty TNHH Thăm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Phòng Kinh tế xã Đồng Phú để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ


PHAN TIẾN DŨNG
Số Thẻ TĐV Về Giá: X15.1267



GIÁM ĐỐC


HOÀNG LÊ TUẤN
Số Thẻ TĐV Về Giá: III 06136

PHỤ LỤC: HÌNH ẢNH



1. Hiện trạng thửa đất định giá.



2. Hiện trạng thửa đất định giá.



3. Hiện trạng thửa đất định giá.



4. Hiện trạng thửa đất định giá.



5. Hiện trạng thửa đất định giá.



6. Hiện trạng thửa đất định giá.