



Số: 255-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 07/04/2026
Tài sản định giá: “Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)
cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện
dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua
huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh
Đồng Nai”.



DỰ THẢO 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.

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 0109/2025/HĐTĐG-VLAND ngày 17/10/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Tân Lợi và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 255-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 07/04/2026 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 04 năm 2026.

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 phân tích thông tin thị trường xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai, VLAND xác định: **“Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 04/2026 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Cụ thể
I	Giá đất trồng cây lâu năm			
1	Đồng Tiến - Tân Phú			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0990	183.000	201.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0990	146.400	161.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000
2	Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	183.000	183.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	146.400	146.000
3	Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0895	110.000	120.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0895	88.000	96.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000
4	Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0895	110.000	120.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0895	88.000	96.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000

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

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 255-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 07/04/2026)

I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thừa đất: “**Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Tân Lợi, 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 04/2026.
- Căn cứ vào kết quả khảo sát tại xã Tân Lợi, 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
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
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
6	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP	Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
		Ngày 15/08/2025	định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
7	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận điều kiện kinh doanh 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 1294/TB-BTC Ngày 31/12/2025	Về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh 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	Công văn	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
6	Quyết định	Số 48/2025/QĐ-UBND Ngày 23/10/2025	Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
7	Quyết định	Số 66/2025/QĐ-UBND Ngày 27/11/2025	Về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
8	Nghị quyết	Số 28/2025/NQ-HĐND Ngày 10/12/2025	Ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026
9	Nghị Quyết	Số 27/2025/NQ-HĐND	Về việc quy định về tiêu chí xác định khu

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
		Ngày 10/12/2025	vực, vị trí đất trong Bảng giá đất 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

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	<p>Các thửa đất cần định giá:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Giá đất trồng cây lâu năm: <ul style="list-style-type: none"> • Đường Đồng Tiến - Tân Phú <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường • Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 • Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường • Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường
2	Địa điểm	- Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi: + Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 38.668,30m ² .
4	Mục đích sử dụng đất	- Thu hồi đất để thực hiện dự án: “ <i>Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước</i> ”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai.
5	Quy hoạch	- Đất quy hoạch dự án: “ <i>Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước</i> ”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		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 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 71/2024/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;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- 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 hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;
- 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:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- 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;
- 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;
- 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. Với những tình trạng 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:

1. Tình hình điều tra

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

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

2. Đánh giá kết quả điều tra

– Cơ sở dữ liệu về giá quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai: Qua khảo sát tại khu vực các thửa đất cần định giá và khu vực lân cận, VLAND không thu thập được dữ liệu giá đất phù hợp theo quy định.

– 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.

– Kết quả thu thập thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: việc thu thập thông tin này được VLAND trích lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú. Các thửa đất đã chuyển nhượng được VLAND thu thập trong khoảng thời gian từ tháng 01/2025 đến tháng 03/2026 (không vượt quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 04/2026).

– 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:

1. Căn cứ định giá đất:

Mục đích sử dụng đất:

Đối với các thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm), VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng đất tương ứng với tài sản cần định giá.

Thời hạn sử dụng đất:

Đối với đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm): theo điểm a, Khoản 1, Điều 176, Luật đất đai 2024, thời hạn sử dụng là 50 năm (các thửa VLAND khảo sát đều là đất của các hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

– ***Thông tin đầu vào để định giá đất:*** VLAND thu thập thông tin giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá là các quyết định giá đất cụ thể theo hướng dẫn của Khoản 4 Điều 6 Chương II Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024. Mặt khác, VLAND cũng thu thập, khảo sát Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

– ***Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:*** Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, cần xem xét đến giá đất cụ thể được phê duyệt tính bồi thường trước đó, nhằm đảm bảo sự công bằng trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là phù hợp với tình hình thực tế của dự án.



– **Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất:** Tại thời điểm khảo sát, thu thập thông tin và định giá đất, căn cứ theo Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” và kết hợp với Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc 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 1824/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai. VLAND sử dụng các quyết định, nghị quyết này để áp dụng cho phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo từng tuyến đường, từng khu vực, vị trí là phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Áp dụng nguyên tắc định giá đất:

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, thận trọng 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 cơ chế, 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.

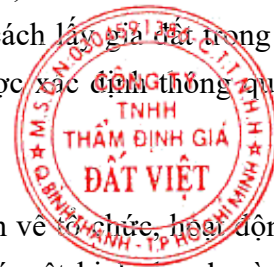
+ VLAND đặt sự tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, file mềm.... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục, số lượng, diện tích các lô, doanh 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 thoả 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 bảng 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 1294/2025/TB-BTC ngày 31/12/2025 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 2026.

+ 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

1. 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 Lợi, 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 theo quy hoạch, được Nhà nước thu hồi để xây dựng dự án: “*Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước*”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai, 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, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

Dự án này là dự án Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, 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 Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước**, đoạn qua xã Tân Lợi, 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 nhân 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:

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

❖ NỘI DUNG, KẾT QUẢ:

1. Đường Đồng Tiến – Tân Phú

1.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú. 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 chỉ thu thập được 01 thông tin giao dịch thành công tiếp giáp đường Đồng Tiến – Tân Phú. Do đó, VLAND mở rộng khảo sát các tuyến đường tương tự, có cùng điều kiện kinh tế xã hội với đường Đồng Tiến – Tân Phú là đường xuyên tâm Tân Hưng - Tân Lập; đường ĐT 753 và đường Đồng Phú - Bình Dương. *Cụ thể:*

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	Thửa đất thu thập 6
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4204/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2370/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Chung Thủy	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6959, quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2026, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1017, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001203, quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Trung Cang
2	Người khảo sát	Lê Công Thuận ©	Dương Thanh Tùng (N)	Trần Đại Dương	Đàm Thị Thảo	Nguyễn Hữu Mạnh	Hoàng Thị Hằng
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 5, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp 5, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Cây Diệp, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Ấp Pa Pếch, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	37	20	20	20	11	2
5	Số thửa	229	20	209	12	150	475
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	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	11/2025	12/2025	06/2025	04/2025	04/2025	05/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường Đồng Tiến - Tân	Tiếp giáp đường xuyên tâm Tân	Tiếp giáp đường xuyên tâm Tân Hưng	Tiếp giáp đường xuyên tâm Tân Hưng	Tiếp giáp đường ĐT 753	Tiếp giáp đường Đồng Phú - Bình

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	Thửa đất thu thập 6
		Phú	Hung - Tân Lập	- Tân Lập	- Tân Lập		Dương
10	Diện tích (m ²)	1.375,20	12.223,60	518,2	1.491,7	40,20	1.200,00
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	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	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)	150.000.000	300.000.000	78.000.000	300.000.000	200.000.000	150.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	109.075	24.543	150.521	201.113	192.271	125.000

❖ **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 thu thập chuyển nhượng trong năm 2025. Các thửa đất thu thập 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.”*

Căn cứ theo điểm b Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/08/2025:

“.....b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 6 thông tin giao dịch thành công có thời điểm chuyển nhượng trong năm 2025. Thửa đất thu thập 5, Thửa đất thu thập 6 có khoảng cách xa nhất đến thửa đất định giá. Do đó, sau khi tiến hành rà soát VLAND không sử dụng 02 thửa đất này.

Trong đó, VLAND nhận thấy các **Thửa đất thu thập 1, Thửa đất thu thập 2, Thửa đất thu thập 3** có giá thấp hơn mặt bằng chung và thấp hơn giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành (183.000 đồng/m²). VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có khoảng cách gần nhất đến thửa đất định giá, và có giá phù hợp với mặt bằng chung giá thị trường. Căn cứ lập luận trên, VLAND lựa chọn **Thửa đất thu thập 3**.

Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú phổ biến trên thị trường: **201.113 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: **201.113 đồng/m²**.

Giá 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 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá 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 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú là **201.113 đ/m²**.

Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất được ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú là **201.113 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 trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú là: 201.113 đồng/m² : 183.000 đồng/m² = **1,0990 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:

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 đường Đồng Tiến – Tân Phú theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	183.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 183.000 x 80% = 146.400

❖ **Nhận xét:**

- Giá 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 xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú là **146.400 đồng/m²**
- Giá 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) 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 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú.
- 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 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0990** 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

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

Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú:

$$146.400 \text{ đ/m}^2 \times 1,0990 = \mathbf{160.894 \text{ đồng/m}^2}$$

Làm tròn: 161.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 đường Đồng Tiến – Tân Phú là 161.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0990 lần.**

1.3. Vị trí 2 – Không tiếp giáp đường

❖ **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 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú. 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 các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú.

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 45	Thửa đất thu thập 46
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04853/2025/CCGD tại Văn Phòng công chứng Tân Lập	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04852/2025/CCGD tại Văn Phòng công chứng Tân Lập
2	Người khảo sát	Nguyễn Thị Xuân Thảo (N)	Nguyễn Thị Xuân Thảo (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Quân Y, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai
4	Số tờ	7	7
5	Số thửa	9	14
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 2	Vị trí 2
8	Thời điểm chuyển nhượng	10/2025	10/2025
9	Giao thông	Không đường vào xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú	Không đường vào xác định theo đường Đồng Tiến - Tân Phú
10	Diện tích (m ²)	7.720,0	5.861,7
11	Tài sản gắn liền với đất	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
13	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	500.000.000	400.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	64.767	68.240
15	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)		66.504

❖ 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 không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú.

– 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 biên độ giá số 0 của các mức giá đất, cụ thể là **66.504 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú là **66.504 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**66.504 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất trồng cây lâu năm tối thiểu xã Tân Lợi theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**75.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú là **75.000 đồng/m²**.

Qua khảo sát thực tế, trong cùng dự án “*Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước*”, Giá đất vị trí 2 của các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 82.000 đồng/m² với hệ số điều chỉnh là 1,0895 (Trang 45 đến 48 của Báo cáo). Đường Đồng Tiến – Tân Phú có độ rộng mặt đường lớn, kết cấu đường nhựa, điều kiện kinh doanh, hạ tầng xã hội tốt hơn so với các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư. Để tránh gây ra mâu thuẫn về việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một địa phương mới, VLAND đề xuất giá đất Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú bằng với giá đất vị trí 2 của các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 82.000 đồng/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 trồng cây lâu năm Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú là: 82.000 đồng/m² : 75.000 đồng/m² = **1,0895 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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo đường Đồng Tiến – Tân Phú là:

$$75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0895 \text{ lần} = \mathbf{81.713 \text{ đồng/m}^2}$$

(Làm tròn: **82.000 đồng/m²**).

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú là 82.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 lần.**

2. Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên

2.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1

❖ 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 trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm 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 thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên.



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 7	Thửa đất thu thập 8	Thửa đất thu thập 9	Thửa đất thu thập 10	Thửa đất thu thập 11
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 383/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Đồng Phú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6067/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Tân Lập	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5582/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Tân Lập	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 203/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Đồng Phú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12269/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
2	Người khảo sát	Trần Văn Thọ ©	Võ Tuyết Nhung (N)	Nguyễn Văn Giáp (N)	Phạm Thị Màu ©	Lê Thị Thu (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai
4	Số tờ	7	7	7	7	7
5	Số thửa	52	101	12	70	135
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 mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	02/2026	12/2025	11/2025	01/2026	10/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên
10	Diện tích (m ²)	1.227,3	9.674,6	3.964,50	725,0	8.147,9
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	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 7	Thửa đất thu thập 8	Thửa đất thu thập 9	Thửa đất thu thập 10	Thửa đất thu thập 11
		và tài sản khác gắn liền với đất	và tài sản khác gắn liền với đất	khác gắn liền với đất	tài sản khác gắn liền với đất	và tài sản khác gắn liền với đất
13	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	1.000.000.000	600.000.000	500.000.000	1.200.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	81.480	103.363	151.343	689.655	147.277



TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 12	Thửa đất thu thập 13	Thửa đất thu thập 14	Thửa đất thu thập 15	Thửa đất thu thập 16
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4143/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15263/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5768/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0717, quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0715, quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành
2	Người khảo sát	Nguyễn Thị Nhung ©	Vũ Thị Hương (N)	Trần Thị Bình (N)	Nguyễn Thị Thu	Đặng Văn Hải
3	Địa chỉ thửa đất	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Áp 5, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Áp 5, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	9	10	121	7	7
5	Số thửa	50 - 1	101	246	143	144
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

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 12	Thửa đất thu thập 13	Thửa đất thu thập 14	Thửa đất thu thập 15	Thửa đất thu thập 16
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	10/2025	12/2025	11/2025	05/2025	05/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên (8m)	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên (8m)
10	Diện tích (m ²)	1.074,4	12.119,6	1.121,5	1.480,5	1.654,4
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)	250.000.000	700.000.000	100.000.000	200.000.000	200.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	232.688	57.758	89.166	135.089	120.890



TT	Nội dung	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 01, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0712, quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3649, quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 17	Thửa đất thu thập 18	Thửa đất thu thập 19
		Vũ Thị Châm	Thành	
2	Người khảo sát	Trương Quốc Tiến	Phạm Văn Chiêm	Vương Huy Sự
3	Địa chỉ thửa đất	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	2	7	6
5	Số thửa	384	142	89
6	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	06/2025	05/2025	06/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên (6m)	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên (8m)	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có bề rộng mặt đường 5m trở lên (8m)
10	Diện tích (m ²)	1.001,6	1.447,10	9.874,50
11	Tài sản gắn liền với đất	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
13	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	200.000.000	1.500.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	99.840	138.207	151.906

❖ **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. Do đó, VLAND ưu tiên sử dụng các thửa đất thu thập chuyển nhượng trong năm 2025. Các thửa đất thu thập đều phù hợp.

Căn cứ theo điểm b Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/08/2025:

“.....b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không ở giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh, đồng ý hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

Trên cơ sở quy định trên, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá. Do đó, VLAND ưu tiên lựa chọn các thửa đất thuộc khu vực áp 5, áp Quân Y. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu, VLAND nhận thấy các thửa đất thu thập có mức phổ biến nằm trong khoảng 120.890 đ/m² đến 232.688 đ/m². Thửa đất thu thập 10 có mức giá quá cao so với mặt bằng chung. Thửa đất thu thập 7, Thửa đất thu thập 8, Thửa đất thu thập 13, Thửa đất thu thập 14 và Thửa đất thu thập 17 có mức giá thấp hơn so với mặt bằng chung. Do đó, VLAND lựa chọn các **Thửa đất thu thập 9, Thửa đất thu thập 11, Thửa đất thu thập 12, Thửa đất thu thập 15, Thửa đất thu thập 16, Thửa đất thu thập 18 và Thửa đất thu thập 19** để xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên.

Giá đất phổ biến trên thị trường Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên: $(151.343 \text{ đ/m}^2 + 147.277 \text{ đ/m}^2 + 232.688 \text{ đ/m}^2 + 135.089 \text{ đ/m}^2 + 120.890 \text{ đ/m}^2 + 138.207 \text{ đ/m}^2 + 151.906 \text{ đ/m}^2) : 7 = \mathbf{153.914 \text{ đ/m}^2}$

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: **153.914 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 giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên.

– 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là **153.914 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**153.914 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**183.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1



– Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là **183.000 đồng/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 đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là

$$183.000 \text{ đồng/m}^2 : 183.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$$

– 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên:

$$183.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{183.000 \text{ đồng/m}^2}$$

Làm tròn: 183.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là 183.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ 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:

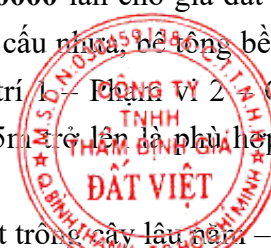
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên, tại địa bàn xã Tân Lợi 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 trồng cây lâu năm 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là **1,0000** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1 : Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	183.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 183.000 x 80% = 146.400
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	75.000

❖ **Nhận xét:**

Giá 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá 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) 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên do không có thông tin.

Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá đất các thửa liền cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **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 trồng cây lâu năm thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên:

$$146.400 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = 146.400 \text{ đ/m}^2$$

(Làm tròn: 146.000 đ/m²)

=> Giá đất trồng cây lâu năm thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên là 146.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000.

3. Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông

3.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông. 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi.

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 20	Thửa đất thu thập 21	Thửa đất thu thập 22	Thửa đất thu thập 23	Thửa đất thu thập 24	Thửa đất thu thập 25
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 138/2026/CCGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Nai	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 592/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Chung Thủy	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0012/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Bửu Hòa	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1061/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00135/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Tân Lập	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 421/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Đỗ Chung Thủy
2	Người khảo sát	Nguyễn Thị Ngọc Hoa (N)	Lại Thế Thành ©	Võ Thị Oanh (N)	Nguyễn Văn Phú ©	Trần Thanh Hiếu (N)	Nguyễn Văn Vinh (N)
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Suối Đồi, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, Xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai
4	Số tờ	30 (114 mới)	40 (124 mới)	77	2	2	8
5	Số thửa	137	10	577	470	2	204
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	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	01/2026	02/2026	01/2026	01/2026	01/2026	01/2026
9	Giao thông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 1 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm
10	Diện tích (m ²)	1.062,50	13.910,80	1.503,80	1.013,80	7.272,70	6.072,30
11	Tài sản gắn	Không	Không	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 20	Thửa đất thu thập 21	Thửa đất thu thập 22	Thửa đất thu thập 23	Thửa đất thu thập 24	Thửa đất thu thập 25
	liên với đất						
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	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	300.000.000	350.000.000	70.000.000	300.000.000	100.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	188.235	21.566	232.744	69.047	41.250	16.468

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 26	Thửa đất thu thập 27	Thửa đất thu thập 28	Thửa đất thu thập 29	Thửa đất thu thập 30	Thửa đất thu thập 31
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 381/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3188/2026/CCGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1000, quyền số 04/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 436, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1118, quyền số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Nhã	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1124, quyền số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Nhã

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 26	Thửa đất thu thập 27	Thửa đất thu thập 28	Thửa đất thu thập 29	Thửa đất thu thập 30	Thửa đất thu thập 31
				Đặng	Viết Hệ		
2	Người khảo sát	Lê Thị Tinh (N)	Nguyễn Văn Phú ©	Lê Tấn Thành	Trần Thị Thành	Hồ Sỹ Tú	Hồ Sỹ Tú
3	Địa chỉ thửa đất	Áp Tân Hưng 5, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Áp Quân Y, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Áp Suối Đồi, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Pa Pếch, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Áp Suối Nhung, Xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	46	2	21	2	17	17
5	Số thửa	13	467	9	241	222	221
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	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	01/2026	03/2026	05/2025	02/2025	03/2025	03/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông có đầu nối 2 điểm	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông
10	Diện tích (m ²)	15.156,00	1.027,20	10.653,40	1.843,20	1.181,4	1.173,5
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
12	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà


TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 32	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
		xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	là xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	25	25	39	27	20	2
5	Số thửa	286	287	221	46	59	214
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	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	05/2025	05/2025	05/2025	06/2025	01/2025	04/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông
10	Diện tích (m ²)	1.020,2	1.009,2	1.006,2	24.066,1	1.055,1	1.031,0
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	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	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	150.000.000	150.000.000	200.000.000	4.000.000.000	50.000.000	100.000.000

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 32	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
	chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)						
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	147.030	148.633	198.768	166.209	47.389	96.993



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	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0865, quyền số 03/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03164, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03164, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03169, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0317801, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03171, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03161, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm
2	Người khảo sát	Hoàng Phước Hùng	Trương Quốc Tiến	Trương Quốc Tiến	Trương Quốc Tiến	Trương Quốc Tiến	Trương Quốc Tiến	Trương Quốc Tiến
3	Địa chỉ thửa đất	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi mới,	Áp Quân Y, Xã Tân Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Tân Lợi)

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	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44
		xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	xã Tân Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)	Lợi mới, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai)
4	Số tờ	6	2	2	2	2	2	2
5	Số thửa	13	383, 381, 382, 397, 377	383	381	382	379	377
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	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	Vị trí mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
8	Thời điểm chuyển nhượng	05/2025	06/2025	06/2025	06/2025	06/2025	06/2025	06/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Tiếp giáp đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông
10	Diện tích (m ²)	11.387,6	5.064,0	1.003,6	1.044,5	1.009,2	1.005,3	1.001,4
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	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	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	1.400.000.000	500.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000

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	Thửa đất thu thập 43	Thửa đất thu thập 44
	nhượng theo hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất (đồng)							
14	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m ²)	122.941	98.736	99.641	95.740	99.088	99.473	99.860

❖ **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. Do đó, VLAND ưu tiên sử dụng các thửa đất thu thập chuyển nhượng trong năm 2025. Các thửa đất thu thập đều phù hợp.

Căn cứ theo điểm b Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/08/2025:

“.....b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

Trên cơ sở quy định trên, VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá. Do đó, VLAND lựa chọn thửa đất thu thập thuộc khu vực áp 5, áp Quân Y, áp Suối Đồi thuộc xã Tân Lợi.

VLAND nhận thấy, giá đất cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông thu thập nằm trong khoảng 95.740 đ/m² đến 198.768 đ/m².

Sau khi loại trừ các thông tin không phù hợp, VLAND lựa chọn các giao dịch thành công có khoảng cách gần nhất đến thửa đất định giá, và mức giá nằm trong giá phổ biến. Do đó, VLAND lựa chọn các **Thửa đất thu thập 28, Thửa đất thu thập 34, Thửa đất thu thập 35, Thửa đất thu thập 37 đến 44** làm mẫu đại diện cho thị trường đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông.

Giá đất trồng cây lâu năm phổ biến trên thị trường Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông:

$$(140.800 \text{ đ/m}^2 + 198.768 \text{ đ/m}^2 + 166.209 \text{ đ/m}^2 + 96.993 \text{ đ/m}^2 + 122.941 \text{ đ/m}^2 + 98.736 \text{ đ/m}^2 + 99.641 \text{ đ/m}^2 + 95.740 \text{ đ/m}^2 + 99.088 \text{ đ/m}^2 + 99.473 \text{ đ/m}^2 + 99.860 \text{ đ/m}^2) : 11 = 119.841 \text{ đ/m}^2.$$

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: **119.841 đồng/m²**.

Giá 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là **119.841 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn so với giá đất các đường thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (**119.841 đ/m² > 110.000 đ/m²**).

Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là **119.841 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 đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là:

$$119.841 \text{ đồng/m}^2 : 110.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0895 \text{ lần.}}$$

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:

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

Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 110.000 đ/m² x 1,0895 = 119.845 đồng/m²

(Làm tròn: 120.000 đ/m²)

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 120.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 lần.**

3.2. Vị trí 1 – 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 lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông tại địa bàn xã Tân Lợi 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 trồng cây lâu năm 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 giá đất khảo sát thị trường so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0895** lần cho giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là **1,0895** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1 : Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	110.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	110.000 x 80% = 88.000
4	Giá đất tối thiểu (đồng/m ²)	75.000



❖ **Nhận xét:**

Giá 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 giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông.

Giá 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) 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông.

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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0895** 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

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

Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông:

$$88.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0895 = \mathbf{95.876 \text{ đồng/m}^2}$$

$$\mathbf{Làm tròn: 96.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 96.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 lần.**

3.3. Vị trí 2 – Không tiếp giáp đường

❖ **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 2 – Không

tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông tại xã Tân Lợi. 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 được thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông.

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001804/2025/CCGD tại Văn Phòng công chứng Đỗ Chung Thủy	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15935/2025/CCGD tại Văn Phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1304/2025/CCGD tại Văn Phòng công chứng Đỗ Chung Thủy	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
2	Người khảo sát	Trần Thị Sấn	Mai Văn Hiệp (N)	Lê Văn Điệp (N)	Lê Thị Thủy (N)
3	Địa chỉ thửa đất	xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Quân Y, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai	Ấp Suối Đồi, xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai
4	Số tờ	12	2	21	31
5	Số thửa	46	142	47	39
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 mới theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
8	Thời điểm chuyển nhượng	11/2025	12/2025	10/2025	01/2025
9	Giao thông	Không đường vào xác định theo đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông đầu nối 2 điểm	Không đường vào xác định theo đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông đầu nối 2 điểm	Không đường vào xác định theo đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông	Không đường vào xác định theo đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông
10	Diện tích (m ²)	10.161,2	5.676,6	10.101,3	13.634,4
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
12	Tính pháp lý về quyền	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

TT	Nội dung	Thửa đất thu thập 47	Thửa đất thu thập 48	Thửa đất thu thập 49	Thửa đất thu thập 50
	sử dụng đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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)	300.000.000	350.000.000	400.000.000	500.000.000
14	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	29.524	61.657	39.599	36.672
15	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)			41.863	

❖ **Nhận xét:**

VLAND nhận thấy, giá đất cây lâu năm Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông thu thập nằm trong khoảng 29.524 đ/m² đến 61.657 đ/m².

Giá đất trồng cây lâu năm phổ biến trên thị trường Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông:

$$(29.524 \text{ đ/m}^2 + 61.657 \text{ đ/m}^2 + 39.599 \text{ đ/m}^2 + 36.672 \text{ đ/m}^2) : 4 = \mathbf{41.863 \text{ đ/m}^2}.$$

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: **41.863 đồng/m²**.

Giá 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 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá 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 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là **41.863 đ/m²**.

Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**41.863 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất trồng cây lâu năm tối thiểu xã Tân Lợi theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**75.000 đồng/m²**).

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 giá đất khảo sát thị trường so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0895** lần cho giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê

tông) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

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 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là $75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0895 = 81.713 \text{ đ/m}^2$. (Làm tròn: **82.000 đ/m²**)

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông là 82.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 lần.**

4. Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m

4.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1

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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi.

❖ Nhận xét:

Giá 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 giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m.

Giá 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) 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m.

Qua khảo sát đối với dự án này, VLAND nhận thấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 của cả hai tuyến đường đều tương tự nhau (điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, nguồn nước, giao thông,...); giá đất Nhà nước xác định theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là bằng nhau (**110.000 đ/m**). Để tránh gây ra mâu thuẫn về

việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một khu vực, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m bằng với giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông được đề xuất tại trang 23 đến 38 của báo cáo (Giá đất là **120.000 đ/m²** với hệ số điều chỉnh là **1,0895 lần**).

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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là: 120.000 đồng/m² : 110.000 đồng/m² = **1,0895 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 trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m:

$$110.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0895 \text{ lần} = \mathbf{119.845 \text{ đồng/m}^2}.$$

Làm tròn: 120.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là 120.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 lần.**

4.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ **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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m tại xã Tân Lợi. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Lợi.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m, tại địa bàn Tân Lợi 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 trồng cây lâu năm 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0895** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là **1,0895** lần.

Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này”.

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là:

TT	Hạng mục	Đơn giá
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	110.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 110.000 x 80% = 88.000
4	Giá đất trồng cây lâu năm tối thiểu tại xã Tân Lợi (đồng/m ²)	75.000

❖ **Nhận xét:**

Giá 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 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường

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. 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 30% với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0895** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m 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 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là **1,0895** lần.

Căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này”.

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là:

TT	Hạng mục	Đơn giá
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	110.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 110.000 x 30% = 33.000
4	Giá đất trồng cây lâu năm tối thiểu tại xã Tân Lợi (đồng/m ²)	75.000

❖ **Nhận xét:**

Giá 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 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá 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) VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m 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 trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0895** 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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m:

$$75.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0895 \text{ lần} = \mathbf{81.713 \text{ đồng/m}^2}.$$

Làm tròn: 82.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Không tiếp giáp Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m là 82.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0895 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, VLAND xác định: **“Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Tân Lợi, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 04/2026 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Cụ thể
I	Giá đất trồng cây lâu năm			
1	Đồng Tiến - Tân Phú			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0990	183.000	201.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0990	146.400	161.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000
2	Các tuyến đường giao thông có kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường từ 5m trở lên			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	183.000	183.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	146.400	146.000
3	Các tuyến đường giao thông có			

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Cụ thể
	kết cấu nhựa, bê tông bề rộng mặt đường dưới 5m			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0895	110.000	120.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0895	88.000	96.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000
4	Các tuyến đường còn lại chưa được đầu tư mặt nhựa, bê tông			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0895	110.000	120.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0895	88.000	96.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0895	75.000	82.000

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.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN