

Số: 160-DT1/2025/VLAND-ĐGĐ ngày 09/09/2025

Tài sản định giá: Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai.



KÍNH GỬI: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI.

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 086/2025/HĐTĐG-VLAND ngày 28 tháng 08 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồng Xoài (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 160-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 09/09/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

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

2. Thời điểm định giá:

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

3. Cơ sở định giá đất:

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

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

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

5. Phương pháp định giá đất:

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

– Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường thành phố Đồng Xoài, VLAND xác định: **“Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án**

Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 08/2025 như sau:

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 và QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh nay là tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
	PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI (XÃ TÂN THÀNH CŨ)			
1	Đất nông nghiệp (cây lâu năm)			
1.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường)			
1.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	1,8429	387.000
1.2	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc vị trí 3 còn lại của dự án này			
1.2.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	1,0000	210.000
1.2.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	200.000	1,0000	200.000
1.3	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các thửa đất không giáp đường giao thông			
1.3.1	Vị trí 4	200.000	1,0000	200.000
2	Đất nông nghiệp (cây hằng năm)			
2.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm) xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc vị trí 3 của dự án này			
2.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	150.000	1,0000	150.000
3	Đất ở			
3.1	Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường)			
3.1.1	Phạm vi 1	2.400.000	1,3268	3.184.000
3.1.2	Phạm vi 2	1.200.000	1,3268	1.592.000
3.1.3	Phạm vi 3	960.000	1,3268	1.274.000
3.1.4	Phạm vi 4	720.000	1,3268	955.000
3.2	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành)			
3.2.1	Phạm vi 1	900.000	1,3268	1.194.000
3.2.2	Phạm vi 2	450.000	1,3268	597.000
3.2.3	Phạm vi 3	360.000	1,3268	478.000
3.2.4	Phạm vi 4, 5	300.000	1,3268	398.000
3.3	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành)			
3.3.1	Phạm vi 1	700.000	1,3268	929.000
3.3.2	Phạm vi 2	350.000	1,3268	464.000
3.3.3	Phạm vi 3, 4, 5	300.000	1,3268	398.000
3.4	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên			
3.4.1	Phạm vi 1	850.000	1,3268	1.128.000

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND	Hệ số điều	Giá đất cụ thể
3.5	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại			
3.5.1	Phạm vi 1	550.000	1,3201	726.000
3.5.2	Phạm vi 2, 3, 4, 5	300.000	1,3201	396.000

Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồng Xoài 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

GIÁM ĐỐC



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 160-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 09/09/2025)

I. Thửa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thửa đất: “*Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai*”.

II. Mục đích định giá đất:

– Mục đích: 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.

III. Thời điểm định giá đất:

– Thời điểm: Tháng 08/2025.

– Căn cứ vào kết quả khảo sát tại phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

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

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

2. Pháp lý thửa đất định giá:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
1	Quyết định	Số 1095/QĐ-UBND Ngày 29/05/2025	Về việc phê duyệt bổ sung kinh phí thuê tư vấn xác định giá đất của dự án cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	UBND tỉnh Bình Phước (cũ)
2	Công văn	Số 2938/UBND-KT Ngày 02/06/2025	Về việc tham mưu triển khai thực hiện Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày	UBND thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (cũ)

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			29/05/2025 của UBND tỉnh	
3	Trích đo bản đồ địa chính	Số 137-2025; 322-2025; 333-2025 Ngày 10/06/2025	Trích đo bản đồ địa chính phục vụ GPMB dự án: đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) do Công ty Tư vấn xây dựng và đo đạc bản đồ Linh Sơn thực hiện và được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) phê duyệt ngày 10/06/2025	Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ)
4	Công văn	Số 1110/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 24/06/2025	Về việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi Trường (đợt 1)	Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (cũ)
5	Công văn	Số 1120/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 26/06/2025	Về việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi Trường (đợt 4)	Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài – Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (cũ)
6	Quyết định	Số 27/QĐ-UBND Ngày 15/07/2025	Về việc thành lập Hội đồng, Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Đồng Xoài	UBND phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai
7	Tờ trình	Số 143/TTr-KTHT&ĐT Ngày 20/08/2025	Về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể dự án thành phần 5, thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua phường Đồng Xoài	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị – UBND phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai
8	Quyết định	Số 363/QĐ-UBND Ngày 22/08/2025	Về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể dự án thành phần 5, thuộc dự án xây dựng đường cao tốc Bắc – Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua phường Đồng Xoài	UBND phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai
9	Quyết định	Số 12/QĐ-KTHT&ĐT Ngày 28/08/2025	Về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu, gói thầu: Tư vấn xác định giá đất cụ thể dự án thành phần 5, thuộc dự án xây dựng	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị – UBND phường Đồng Xoài, tỉnh

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			đường cao tốc Bắc – Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua phường Đồng Xoài	Đồng Nai 

V. Thông tin về thửa đất định giá:

❖ Thông tin tổng quan về thửa đất định giá:

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

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Vị trí và giá đất trong bảng giá Nhà nước	❖ XÃ TÂN THÀNH (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT3 - Phạm vi 1 là 210.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 2 là 200.000 đ/m²; + VT4 là 200.000 đ/m². • Đối với đất nông nghiệp (cây hằng năm): + VT 3 - Phạm vi 1 là 150.000 đ/m²; • Đối với đất ở: + Xác định theo đường xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến cuối đường”: Phạm vi 1 là 2.400.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 1.200.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 960.000 đ/m²; Phạm vi 4 là 720.000 đ/m². + Xác định theo đường xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành): Phạm vi 1 là 900.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 450.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 360.000 đ/m²; Phạm vi 4 là 300.000 đ/m². + Xác định theo đường xác định theo các các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành): Phạm vi 3, 4 là 300.000 đ/m². + Xác định theo đường xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên: Phạm vi 1 là 850.000 đ/m². + Xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại: Phạm vi 1 là 550.000 đ/m²; Phạm vi 2, 3, 4 là 300.000 đ/m².
2	Địa điểm	- Phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích đất thu hồi cần định giá: 240.497,3 m². Trong đó: + Đất nông nghiệp (cây lâu năm) CLN: 179.949,8 m² + Đất nông nghiệp (cây hằng năm) (HNK, BHK): 29,9 m² + Đất ở ONT+CLN: 60.517,6 m² - Số thửa đất thu hồi cần định giá: 87 thửa.

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
4	Mục đích sử dụng đất	- Thu hồi đất để thực hiện dự án: Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.
5	Quy hoạch	- Đất quy hoạch dự án: Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.
6	Môi trường	- Môi trường tự nhiên: + Cảnh quan: Bình thường. - Môi trường kinh tế - xã hội: + Kết cấu hạ tầng: Chưa hoàn chỉnh. - Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.
7	Loại đất	- Đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm).

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

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

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- 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. Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh, hoặc ồn ào cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị dự án. Ví dụ, các khu nghỉ dưỡng, khách sạn nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo thì sẽ thay đổi giá trị thửa đất rất lớn, nên môi trường quyết định rất nhiều vào giá đất.

– Những tiện lợi và rủi ro từ thiên nhiên: tùy thuộc vào thiên nhiên của khu vực dự án cũng sẽ ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Các vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, lũ lụt, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn những vùng an toàn về thiên nhiên.

– Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản đó. Nếu mà thu nhập từ bất động sản cao thì giá trị chuyển nhượng nó tăng cao theo. Nhưng việc bạn mua được một mảnh đất bạn bán được với giá tốt, sau đó người tiếp theo bán lại với giá tốt hơn thì giá trị của mảnh đất đó càng tăng cao.

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

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

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

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

– Mục đích sử dụng đất: Đối với các thửa đất cần định giá có 2 mục đích sử dụng đất là đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hằng năm, lúa nước còn lại, nuôi trồng thủy sản):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) *Cơ sở dữ liệu địa chính;*

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

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

e) *Cơ sở dữ liệu giá đất;*

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

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

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

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

– Căn cứ văn bản số 9369/STNMT-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.

– Căn cứ theo Văn bản số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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. UBND Tỉnh có ý kiến như sau: “Cơ sở dữ liệu về giá đất: Hiện nay, việc xây dựng 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 nên dữ liệu về quyết định giá đất (các Quyết định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt) là một trong những Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai”.



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

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

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

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

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

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

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

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VLAND. VLAND không chịu trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do Khách hàng và các bên liên quan cung cấp.

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

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

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

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

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

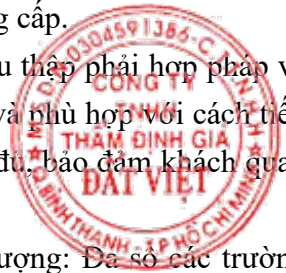
+ Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là Công ty được phép hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá theo quy định của Luật pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

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

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

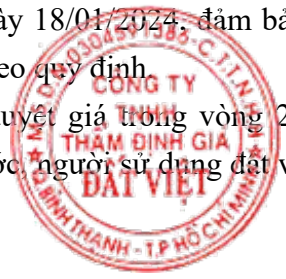
+ Thông báo Số 1271/2014/TB-BTC ngày 31/12/2024 về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

+ 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 thành phố Đồng Xoài để đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư



2. Lựa chọn phương pháp định giá:

– 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;

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;

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;

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.

– Căn cứ vào mục đích định giá đất của dự án là để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất **dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.**

– 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 phường Bình Phước 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.**

– Từ các phân tích trên, VLAND áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất cho hồ sơ này.

– 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:

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

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

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

1. Đất trồng cây lâu năm:

1.1. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ).

❖ **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 xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Mở rộng khu vực khảo sát sang các tuyến đường nhựa lân cận trên địa bàn xã Tân Thành (cũ), VLAND thu thập được 1 thửa đất tiếp giáp đường nhựa đã được chuyển nhượng vào thời điểm tháng 5/2025 và có nhiều điều kiện, tính tương đồng về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông thổ nhượng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với đường nhựa

Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) và tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT
1	Nguồn thông tin	Nông Đình Tuyên, Trịnh Thị Thủy, CN Phạm Văn Thái, Nông Thị Văn
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2343, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa
5	Hình dáng	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	22-41
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	258,1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	387.447

❖ **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 được do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **387.447 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**387.447 đ/m² > 210.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 là **387.447 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 cụ thể xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là: $387.447 \text{ đồng/m}^2 : 210.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,8450 \text{ lần}}$.

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

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

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

Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ): $210.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,8450 = 387.450 \text{ đ/m}^2$

Làm tròn: 387.000 đ/m².

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo đường nhựa Việt Úc “đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường” thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là 387.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,8450 lần.**

1.2. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1.

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1. Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 4 thửa đất trồng cây lâu năm (**Từ TĐTT 2 đến TĐTT 5**) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) đã được chuyển nhượng có nhiều điều kiện, tính tương đồng về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông thổ nhưỡng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với Vị trí 3 – Phạm vi 1 được xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại khu vực định giá. Cụ thể :

TT	Nội dung	TĐTT 2	TĐTT 3	TĐTT 4	TĐTT 5
1	Nguồn thông tin	Tổng Bảo Lâm CN Lê Tổng Đại Ngọc	Chung Văn Đức CN Phạm Thị Dung	Nguyễn Quang Trường, Mai Thị Ngoan CN Bùi Tuấn Khôi, Đoàn Hồng Nga	Đoàn Mạnh Thắng CN Đinh Đình Nam, Nguyễn Thị Thúy
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00790, quyền số 02/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2010, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 388, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 598, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại

TT	Nội dung	TĐTT 2	TĐTT 3	TĐTT 4	TĐTT 5
		Văn phòng công chứng Huỳnh Thanh Tân	Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Văn phòng công chứng số 1
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bưng Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	18-1309	6-758	3-24	6-1559
7	Pháp lý	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
8	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
9	Diện tích (m2)	6.617,5	368,8	8.982,2	2.451,9
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	900.000.000	50.000.000	1.100.000.000	200.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 05/2025	Tháng 01/2025	Tháng 04/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	136.003	135.575	122.464	81.569

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “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”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 04 thông tin giao dịch thành công trên có thời điểm trong năm 2025 và gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 5 có mức giá **81.569 đ/m²** kém hơn so với các TĐTT 2, TĐTT 3, TĐTT 4 có mức giá phổ biến dao động từ **122.464 đ/m²** đến **136.003 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá thuộc xã Tân thành cũ (nay là phường Đồng Xoài), VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của TĐTT 5 do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường. Kết quả rà soát dữ liệu VLAND chọn TĐTT 2, TĐTT 3, TĐTT 4 làm cơ sở dữ liệu để xác định giá đất thị trường cho tài sản định giá để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 2	TĐTT 3	TĐTT 4
1	Nguồn thông tin	Tổng Bảo Lâm CN	Chung Văn Đức CN	Nguyễn Quang

TT	Nội dung	TĐTT 2	TĐTT 3	TĐTT 4
		Lê Tổng Đại Ngọc	Phạm Thị Dung	Trưởng, Mai Thị Ngân CN Bù Tuấn Khôi, Đoàn Hồng Nga
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00790, quyền số 02/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thanh Tân	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2010, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 388, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	18-1309	6-758	3-24
7	Pháp lý	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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	6.617,5	368,8	8.982,2
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	900.000.000	50.000.000	1.100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 05/2025	Tháng 01/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	136.003	135.575	122.464
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	131.347		

❖ **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 được giá đất trồng cây lâu năm được xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) được xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **131.347 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**131.347 đ/m² < 210.000 đ/m²**). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và được xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **210.000 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 như sau: **210.000 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 nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể được xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là:

$$210.000 \text{ đồng/m}^2 : 210.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần.}}$$

– 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:

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

– Đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ): $210.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{210.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là 210.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).

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

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

Căn cứ vào mục b, khoản 1, Điều 10 trong khoản 11, Điều 1 của Quyết định 52/2024/2QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

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

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

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

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

2. Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, giá đất được quy định cụ thể tại Phụ lục IV và Phụ lục V.

3. Giá đất nông nghiệp trong các trường hợp đặc biệt

a) Đối với đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác: Giá đất được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm có cùng khu vực, vị trí, phạm vi;

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

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

Vị trí 3 – Phạm vi 2 = Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1 x 70% = 210.000 x 70% = 147.000 đ/m².

Căn cứ vào mục b, khoản 1 quy định ở trên thì giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (147.000 đồng/m²) nhỏ hơn so với giá đất trồng cây lâu năm quy định tại Vị trí 4 (200.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

❖ **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); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 do không có thông tin.

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

200.000 đ/m² x 1,0000 lần = **200.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 và các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 là 200.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 2 là 1,0000 lần.**

1.4. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1.

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**





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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1. Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 14 thửa đất trồng cây lâu năm (**Từ TĐTT 6 đến TĐTT 19**) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) đã được chuyển nhượng có nhiều điều kiện, tính tương đồng về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông thổ nhưỡng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với Vị trí 3 – Phạm vi 1 được xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại khu vực định giá. Cụ thể :

TĐTT 6 đến TĐTT 12:

TT	Nội dung	TĐTT 6	TĐTT 7	TĐTT 8	TĐTT 9	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12
1	Nguồn thông tin	Hoàng Văn Thảo CN Lê Thị Thu	Lê Thị Oanh, Trịnh Văn Viết CN Nguyễn Quốc Thụy	Lê Văn Tồn, Tống Thị Ật CN Cao Trung Thành	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm	Nguyễn Thị Thanh CN Vũ Thành Long, Võ Thị Đạt	Nguyễn Thị Thanh CN Vũ Thành Long, Võ Thị Đạt	Trịnh Thị Mỹ Duyên CN Bùi Xuân Nam
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 598, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 666, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 329, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000423, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 620, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 621, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 600, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1

TT	Nội dung	TĐTT 6	TĐTT 7	TĐTT 8	TĐTT 9	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 8, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	6-1361	6-445	5-391	5-690	3-73	3-72	9-543
7	Pháp lý	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
8	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
9	Diện tích (m2)	1.312,3	610,2	6.347,2	1.707,1	1.068,9	1.052,9	1.031,2
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	100.000.000	60.000.000	650.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	20.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025	Tháng 02/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025	Tháng 03/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	76.202	98.328	102.407	117.158	93.554	94.976	19.395

TĐTT 13 đến TĐTT 19:

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
1	Nguồn thông tin	Trịnh Thị Mỹ Duyên CN Bùi	Hà Văn Quyền, Lữ	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Mông Thị Na, Mông Thị Hảo	Lưu Văn Ba, Hoàng Thị	Lưu Văn Ba, Hoàng Thị	Hà Văn Quyền, Lữ

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
		Xuân Nam	Văn Tập CN Vũ Trọng Tính	CN Nguyễn Tiến Tuấn	CN Mai Tiến Hùng, Nguyễn Thị Hiền	Kim CN Trần Văn Chiến	Kim CN Triệu Văn Thông	Văn Tập CN Vũ Trọng Tính
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 600, quyền số 01/2025/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2255, quyền số 01/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001955, quyền số 01/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4950, quyền số 03/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001441, quyền số 01/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001427, quyền số 01/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2255, quyền số 01/2024/TP/C C-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 8, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 8, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	9-542	12 -250	6-691	5-738	13-310	13-108	12-250
7	Pháp lý	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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây	Đất trồng cây	Đất trồng cây	Đất trồng cây	Đất trồng cây	Đất trồng cây	Đất trồng cây

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
		lâu năm	lâu năm	lâu năm	lâu năm	lâu năm	lâu năm	lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.003,0	22.230,3	460,0	5.701,2	1.050,3	297,2	22.230,3
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	20.000.000	1.000.000.000	250.000.000	300.000.000	50.000.000	30.000.000	1.000.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 06/2024	Tháng 07/2024	Tháng 08/2024	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 06/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	19.940	44.984	543.478	52.621	47.605	100.942	44.984

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “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”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 08 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 6 đến TĐTT 13 có thời điểm giao dịch trong năm 2025 là gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025) và 06 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 14 đến TĐTT 19 có thời điểm giao dịch trong năm 2024 xa với thời điểm định giá hơn, do đó VLAND tiến hành loại bỏ 06 thông tin giao dịch có thời điểm giao dịch trong năm 2024 (từ TĐTT 14 đến TĐTT 19) không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường. Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 6, TĐTT 12, TĐTT 13, có mức giá dao động từ **19.395 đ/m²** đến **76.202 đ/m²** kém hơn so với các TĐTT 7 đến TĐTT 11 có mức giá phổ biến dao động từ **93.554 đ/m²** đến **117.158 đ/m²**, đồng thời TĐTT 10, TĐTT 11 có vị trí nằm cách xa so với tài sản định giá. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá thuộc xã Tân thành cũ (nay là phường Đồng Xoài), VLAND tiến hành loại bỏ thêm 05 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 6 và từ TĐTT 10 đến TĐTT 13) do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường. Kết quả rà soát dữ liệu VLAND chọn TĐTT 7, TĐTT 8, TĐTT 9 làm cơ sở dữ liệu để xác định giá đất thị trường cho tài sản định giá để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 7	TĐTT 8	TĐTT 9
1	Nguồn thông tin	Lê Thị Oanh, Trịnh Văn Viết CN Nguyễn Quốc Thụy	Lê Văn Tồn, Tống Thị Ật CN Cao Trung Thành	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng

TT	Nội dung	TĐTT 7	TĐTT 8	TĐTT 9
		666, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	329, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	000423, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 8, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	6-445	5-391	5-690
7	Pháp lý	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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	610,2	6.347,2	1.707,1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	60.000.000	650.000.000	200.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025	Tháng 02/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	98.328	102.407	117.158
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	105.964		

❖ **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 được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) được xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **105.964 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**105.964 đ/m² < 210.000**

đ/m²). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.

Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và được xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **210.000 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 như sau: **210.000 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 nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể được xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là:

$$210.000 \text{ đồng/m}^2 : 210.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần.}}$$

– 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:

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

– Đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ): $210.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{210.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là 210.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.5. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2.

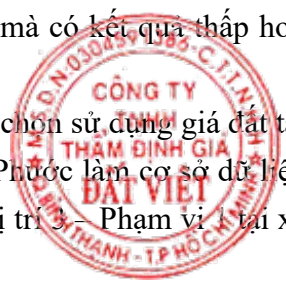
❖ **Nhận xét:**

– 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).



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

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

Căn cứ vào mục b, khoản 1, Điều 10 trong khoản 11, Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

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

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

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

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

2. Đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, giá đất được quy định cụ thể tại Phụ lục IV và Phụ lục V.

3. Giá đất nông nghiệp trong các trường hợp đặc biệt

a) Đối với đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác: Giá đất được tính bằng giá đất trồng cây lâu năm có cùng khu vực, vị trí, phạm vi;

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

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

Vị trí 3 – Phạm vi 2 = Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1 x 70% = 210.000 x 70% = 147.000 đ/m².

Căn cứ vào mục b, khoản 1 quy định ở trên thì giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (147.000 đồng/m²) nhỏ hơn so với giá đất trồng cây lâu năm quy định tại Vị trí 4 (200.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

❖ **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); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển

nhượng), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND 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 nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 2:
 $200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{200.000 \text{ đồng/m}^2}$.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 2 là 200.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 2 là 1,0000 lần.**

1.6. Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4.

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4. 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 Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 17 thửa đất trồng cây lâu năm đã được chuyển nhượng có nhiều điều kiện, tính tương đồng về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông thổ nhượng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với Vị trí 4 tại khu vực định giá. Cụ thể:



TĐTT 20 đến TĐTT 28:

TT	Nội dung	TĐTT 20	TĐTT 21	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
1	Nguồn thông tin	Vũ Trung Kiên, Bùi Thị Nga CN Vũ Đình Giang, Nguyễn Thị Nguyệt	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm	Đào Xuân Nguyễn, Bùi Thị Trọng CN Cao Xuân Quyền	Phạm Thị Thu Thủy CN Nguyễn Đức Tiến	Trần Quang Trí CN Đặng Đức Lệ	Đặng Văn Linh, Trần Thị Nhỏ CN Nguyễn Thị Phương	 Nguyễn Văn Ước, Ngô Thùy Em CN Thiệu Việt Luận	Nguyễn Văn Jốc, Ngô Thủy Em CN Phạm Nhiều
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001225, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000422, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000421, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1255, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003823, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000244, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16614, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13163, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5146, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Áp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp 2, xã Tân Thành, TP. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp 4, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp 8, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Áp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp	Không giáp

TT	Nội dung	TĐTT 20	TĐTT 21	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
		đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông	đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	13-96	5-652	5-609	18-1503	10-393	12-475	5-4	6-1085	6-1084
7	Pháp lý	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	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
8	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	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	6.471,5	5.319,1	5.346,3	99,9	10.013,9	49.427,5	14.674,0	1.000,1	1.000,1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	400.000.000	500.000.000	500.000.000	150.000.000	120.000.000	1.000.000.000	400.000.000	50.000.000	70.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 02/2025	Tháng 02/2025	Tháng 04/2025	Tháng 05/2024	Tháng 02/2024	Tháng 11/2024	Tháng 09/2024	Tháng 04/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	61.809	94.001	93.523	1.501.502	11.983	20.232	27.259	49.995	69.993

TĐTT 29 đến TĐTT 36:

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36
1	Nguồn thông tin	Lâm Tâm Chung, Huỳnh Hoa Cúc CN Nguyễn Thế Huy	Nguyễn Văn Ước, Ngô Thuỳ Êm CN Phạm Trung Kiên, Nguyễn Thị Thanh Hằng	Lê Hoàng Anh CN Đặng Hiếu Nghĩa, Trương Hồng Nhanh	Lê Hoàng Anh CN Nguyễn Văn Hiền, Trịnh Thị Thanh Hương	Thái Xuân Long CN Đỗ Thị Nghĩa	Lê Hoàng Anh CN Đỗ Thanh Tâm	Lê Thế Công, Trần Thị Hồng CN Trần Sách Giáp, Trần Thị Xuân Hương	Lê Thế Công, Trần Thị Hồng CN Trần Sách Giáp, Trần Thị Xuân Hương
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4844, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5770, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7249, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8335, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 394, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4720, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009484, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4018, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bung Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36
6	Số tờ - Số thửa	6-1071	6-1083	6-1099	6-1105	6-1247	6-1100	6-1250	6-1251
7	Pháp lý	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	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	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	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	1.004,7	1.000,1	1.000,1	1.080,1	1.000,0	1.080,1	1.000,0	1.000,0
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	50.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 04/2024	Tháng 04/2024	Tháng 05/2024	Tháng 06/2024	Tháng 01/2024	Tháng 04/2024	Tháng 08/2024	Tháng 08/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	69.673	69.993	69.993	64.809	50.000	64.809	70.000	70.000

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “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”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 04 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 20 đến TĐTT 23 có thời điểm giao dịch trong năm 2025 là gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025) và 13 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 24 đến TĐTT 36 có thời điểm giao dịch trong năm 2024 xa với thời điểm định giá hơn, do đó VLAND tiến hành loại bỏ 13 thông tin giao dịch có thời điểm giao dịch trong năm 2024 (từ TĐTT 24 đến TĐTT 36) không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường.

Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 23 có mức giá **1.501.502 đ/m²** quá cao so với các TĐTT 20, TĐTT 21, TĐTT 22 có mức giá phổ biến dao động từ **61.809 đ/m²** đến **94.001 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá thuộc xã Tân Thành cũ (nay là phường Đồng Xoài), VLAND tiến hành loại bỏ thêm 01 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 23) do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường. Kết quả rà soát dữ liệu VLAND chọn TĐTT 20, TĐTT 21, TĐTT 22 làm cơ sở dữ liệu để xác định giá đất thị trường cho tài sản định giá để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15
1	Nguồn thông tin	Vũ Trung Kiên, Bùi Thị Nga CN Vũ Đình Giang, Nguyễn Thị Nguyệt	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm	Nông Thị Hồng Hạnh, Nguyễn Minh Trung CN Nguyễn Thành Tâm
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001225, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000422, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000421, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bưng Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp Bưng Xê, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	13-96	5-652	5-609
7	Pháp lý	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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	6.471,5	5.319,1	5.346,3
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	400.000.000	500.000.000	500.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 02/2025	Tháng 02/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	61.809	94.001	93.523
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	83.111		

❖ **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 được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Thành (cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) được xác định tại Vị trí 4 xã Tân Thành (cũ) là **83.111 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất quy định Vị trí 4 tại xã Tân Thành (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**83.111 đ/m² < 150.000 đ/m²**). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và được xác định tại Vị trí 4 xã Tân Thành (cũ) là **150.000 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 như sau: **150.000 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 cụ thể tại Vị trí 4 xã Tân Thành (cũ) là:

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

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

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

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

Đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 4 xã Tân Thành (cũ): $150.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{150.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 4 xã Tân Thành (cũ) là 150.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2. Đất trồng cây hằng năm:

2.1. Giá đất trồng cây hằng năm xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 của dự án này.

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây hằng năm xác định theo các



tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 02 thông tin chuyển nhượng đất trồng cây hằng năm (đất BHK và LUK) tiếp giáp các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Mở rộng khu vực khảo sát sang khu vực lân cận thuộc ấp 1, xã Tiến Hưng (cũ), VLAND thu thập thêm được 01 thông tin chuyển nhượng đất trồng cây hằng năm (đất LUK) tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại đã được chuyển nhượng vào thời điểm tháng 02/2025 và có nhiều điều kiện, tính tương đồng về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông thổ nhượng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) và tại khu vực định giá. Cụ thể :

TT	Nội dung	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39
1	Nguồn thông tin	Phạm Thanh Hùng CN Đàm Văn Mạnh	Trương Phương Doanh, Lục Thị Hợp CN Vương Xuân Cương, Ngô Thị Hối	Chu Văn Ba, Thẩm Thị Thương CN Nguyễn Thị Hồng
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 352, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 565, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3720, quyền số 02/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	3-125	6-1425	11-282
7	Pháp lý	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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng lúa nước còn lại	Đất trồng cây hằng năm khác	Đất trồng lúa nước còn lại
9	Diện tích (m2)	1.010,30	1.178,3	618,8
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng	100.000.000	500.000.000	600.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39
	theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)			
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 01/2025	Tháng 04/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	98.981	424.340	969.619

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “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”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 03 thông tin giao dịch thành công trên có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025). Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 17, TĐTT 18 có mức giá lần lượt là **424.340 đ/m²** và **969.619 đ/m²** quá cao so với giá đất mặt bằng chung (căn cứ theo hiện trạng thực tế tại địa phương cũng như đơn giá đất quy định tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước thì cùng 1 vị trí, phạm vi tiếp giáp đường thì đơn giá đất trồng cây hằng năm luôn thấp hơn đơn giá đất trồng cây lâu năm). Cụ thể, tại mục 1.4 giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) mà VLAND đã thu thập và phân tích. Do đó, để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá thuộc xã Tân thành cũ (nay là phường Đồng Xoài), VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của TĐTT 38, TĐTT 39 do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá, không sử dụng trong xác định giá đất thị trường, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 37
1	Nguồn thông tin	Phạm Thanh Hùng CN Đàm Văn Mạnh
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 352, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Số 1 tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
5	Hình dáng	Cân đối
6	Số tờ - Số thửa	3-125
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng lúa nước còn lại
9	Diện tích (m ²)	1.010,30
10	Tài sản gắn liền với đất	Không
11	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đ)	100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	98.981
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	98.981

❖ **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 được do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định giá đất trồng cây hằng năm theo các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **98.981 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất trồng cây hằng năm xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**98.981 đ/m² < 150.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất trồng cây hằng năm theo các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **150.000 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất trồng cây hằng năm cụ thể xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là: 150.000 đồng/m² : 150.000 đồng/m² = **1,0000 lần**.

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

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

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

Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ): 150.000 đ/m² x 1,0000 = 150.000 đ/m².

Làm tròn: 150.000 đ/m².

⇒ Giá đất trồng cây hằng năm xác định các tuyến đường giao thông thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là 150.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

3. Đất ở:

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch đất ở tại khu vực định giá trên địa bàn xã Tân Thành (cũ) đối với các tuyến đường: Đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường); Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành); Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành); Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên. VLAND nhận thấy ít có thông tin giao dịch trong năm 2025 mà chủ yếu là các giao dịch tại thời điểm năm 2024, đồng thời giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chưa phản ánh đúng giá trị thực



tế mua bán ngoài thị trường, giá giao dịch thực tế thường cao hơn giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân và hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước quy định do có sự thỏa thuận giữa người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND ưu tiên lựa chọn các thông tin giao dịch có thời điểm giao dịch trong năm 2025 và gần với thời điểm định giá, thể hiện được mức giá thị trường để làm cơ sở tính toán.

Do đó VLAND mở rộng khảo sát sang các tuyến đường, đoạn đường lân cận có nhiều điều kiện về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông, hạ tầng, an ninh, môi trường, ... có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường tại khu vực định giá xã Tân Thành (cũ). Cụ thể VLAND khảo sát 2 tuyến đường có nhiều thông tin tin giao dịch trong năm 2025 là:

+ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)).

+ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc)).

3.1. *Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1.*

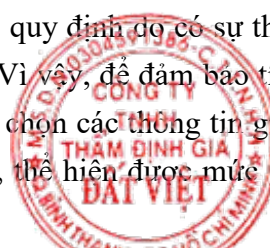
❖ *Khảo sát, thông tin thu thập:*

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 04 thông tin chuyển nhượng đất ở + đất nông nghiệp (đất ONT+CLN) tiếp giáp các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG



vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) đã được chuyển nhượng trong năm 2025 và có nhiều điều kiện về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông, hạ tầng, an ninh, môi trường, ... có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường tại khu vực định giá xã Tân Thành (cũ). Cụ thể :

TT	Nội dung	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43
1	Nguồn thông tin	Nguyễn Thanh Quang, Nguyễn Thị Vui CN Nguyễn Tiến Thắm	Nguyễn Văn Hưởng, Phạm Thị Hiện CN Nguyễn Thị Ngọc Hoa	Hồ Ngọc Nhiều CN Nguyễn Thị Chúc	Đinh Thị Kiều CN Nguyễn Anh Tú
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 442, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000458, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 497, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000935, quyền số 04/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đăng
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ	18-1335	15-140	15-137	11-285
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 22/05/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 30/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 30/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 22/10/2050
7	Vị trí, địa điểm	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ

TT	Nội dung	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43
		Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24))	Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24))	Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24))	Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24))
8	Giao thông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường bê tông
9	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
11.1	Quy mô	149,90	100,00	100,00	320,30
	<i>Diện tích đất NN hạn chế nằm trong trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m²)</i>	16,10	8,80	10,10	27,60
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	133,80	91,20	89,90	292,70
	<i>DT đất PV1</i>	125,00	91,20	89,90	292,70
	<i>DT đất PV2</i>	8,80	-	-	-
	<i>DT đất PV3</i>	-	-	-	-
	<i>Diện tích đất ở (m²)</i>	50,00	50,00	50,00	50,00
	<i>DT đất ở PV1</i>	50,00	50,00	50,00	50,00
	<i>DT đất ở PV2</i>	-	-	-	-
	<i>DT đất ở PV3</i>	-	-	-	-
	<i>Diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức chuyển mục đích (m²)</i>	83,80	41,20	39,90	242,70
	<i>DT đất NN PV1</i>	75,00	41,20	39,90	242,70
	<i>DT đất NN PV2</i>	8,80	-	-	-
	<i>DT đất NN PV3</i>	-	-	-	-
	<i>Diện tích đất nông nghiệp</i>				

TT	Nội dung	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43
	ngoài hạn mức chuyển mục đích (m ²)				
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	29,98	20,00	20,00	26,69
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Thời điểm giao dịch	03/2025	03/2025	03/2025	04/2025
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	300.000.000	300.000.000	100.000.000	130.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất				
	Đơn giá đất ở UBND (đ)				
	Đơn giá UBND PV1	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
	Đơn giá UBND PV2	900.000	900.000	900.000	900.000
	Đơn giá UBND PV3	720.000	720.000	720.000	720.000
	Đơn giá đất nông nghiệp UBND (đ)	210.000	210.000	210.000	210.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát thị trường (đ)	210.000	210.000	210.000	210.000
	Hạn mức đất ở	400,00	400,00	400,00	400,00



TT	Nội dung	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43
	theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024				
	<i>Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)</i>	125.322.000	65.508.000	63.441.000	385.893.000
19	Giá trị QSDĐ NN hạn chế nằm trong trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m ²)	3.381.000	1.848.000	2.121.000	5.796.000
20	Giá trị QSDĐ (đ)	421.941.000	363.660.000	161.320.000	510.097.000
21	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	3.260.750	3.987.500	1.794.438	1.742.730
22	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m ²)	2.696.355			

❖ **Nhận xét:**

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

– Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là **2.696.355 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**2.696.355 đ/m² < 1.800.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường

Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là **2.696.355 đ/m²**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là: $2.696.355 \text{ đồng/m}^2 : 1.800.000 \text{ đồng/m}^2 = 1,4980 \text{ lần}$.

3.2. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1.

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ). Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng đất ở + đất nông nghiệp (đất ONT+CLN) tiếp giáp các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) đã được chuyển nhượng trong năm 2025 và có nhiều điều kiện về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông, hạ tầng, an ninh, môi trường, ... có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường tại khu vực định giá xã Tân Thành (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
1	Nguồn thông tin	Trần Thị Hoàng Trúc CN Nguyễn Hoàng Tuấn, Phan Thanh Tuyền	Đỗ Thị Kim Ngân CN Nguyễn Văn Hưởng, Phạm Thị Hiện	Đỗ Thị Nga CN Nguyễn Văn Hưng, Trịnh Thị Nguyệt
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000818, quyển số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Trung Cang	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00237, quyển số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 612, quyển số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ	10-1007	10-1269	10-1323
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 21/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 05/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 05/10/2053: 142,6m ² - Đất CLN: 26/12/2044: 51,5m ²
7	Vị trí, địa điểm	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thị chiếu thẳng vuông góc))	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thị chiếu thẳng vuông góc))	Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thị chiếu thẳng vuông góc))
8	Giao thông	Tiếp giáp đường bê	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường bê

TT	Nội dung	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
		tổng	bê tông	tổng
9	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
11.1	Quy mô	198,20	208,10	244,10
	<i>Diện tích đất NN hạn chế nằm trong trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m²)</i>	<i>15,40</i>	<i>18,30</i>	<i>10,30</i>
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	<i>182,80</i>	<i>189,80</i>	<i>233,80</i>
	<i>DT đất PV1</i>	<i>125,00</i>	<i>125,00</i>	<i>125,00</i>
	<i>DT đất PV2</i>	<i>57,80</i>	<i>64,80</i>	<i>108,80</i>
	<i>DT đất PV3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất ở (m²)</i>	<i>54,70</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>
	<i>DT đất ở PV1</i>	<i>54,70</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>
	<i>DT đất ở PV2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>DT đất ở PV3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức chuyển mục đích (m²)</i>	<i>128,10</i>	<i>139,80</i>	<i>183,80</i>
	<i>DT đất NN PV1</i>	<i>70,30</i>	<i>75,00</i>	<i>75,00</i>
	<i>DT đất NN PV2</i>	<i>57,80</i>	<i>64,80</i>	<i>108,80</i>
	<i>DT đất NN PV3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất nông nghiệp ngoài hạn mức chuyển mục đích (m²)</i>			
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	39,64	41,62	48,82
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
16	Thời điểm giao dịch	03/2025	03/2025	03/2025
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	200.000.000	100.000.000



TT	Nội dung	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
18	Chuyển mục đích sử dụng đất			
	Đơn giá đất ở UBND (đ)			
	Đơn giá UBND PV1	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	Đơn giá UBND PV2	650.000	650.000	650.000
	Đơn giá UBND PV3	520.000	520.000	520.000
	Đơn giá đất nông nghiệp UBND (đ)	210.000	210.000	210.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát thị trường (đ)	210.000	210.000	210.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phân đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	102.059.000	110.262.000	129.622.000
19	Giá trị QSDĐ NN hạn chế nằm trong trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m ²)	3.234.000	3.843.000	2.163.000
20	Giá trị QSDĐ (đ)	198.825.000	306.419.000	227.459.000
21	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	1.291.910	1.946.753	1.267.887
22	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m²)	1.502.183		

❖ **Nhận xét:**

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

– Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **1.502.183 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) theo

Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.502.183 đ/m² < 1.300.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là **1.502.183 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là: $1.502.183 \text{ đồng/m}^2 : 1.300.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,1555 \text{ lần}}$.

3.3. Kết quả điều tra giá thị trường đất ở giữa 2 tuyến đường:

– Căn cứ theo kết quả điều tra khảo sát giá thị trường đất ở giữa 2 tuyến đường:

+ Tại mục 3.1: Hệ số điều chỉnh giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Giáp ranh xã Tân Thành - phường Tiến Thành đến Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Hết ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24)) tại Phạm vi 1 là **1,4980 lần**.

+ Tại mục 3.1: Hệ số điều chỉnh giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc Lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (đoạn từ Hẻm vào trường Tiểu học Tân Thành; Giáp ranh thửa đất nhà ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 64, tờ bản đồ số 24) đến Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc)) tại Phạm vi 1 là **1,1555 lần**.

– VLAND nhận thấy giá trị giao dịch được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 2025 đã được ghi đúng theo giá giao dịch thực tế thể hiện rõ qua hệ số điều chỉnh giá đất giao dịch thực tế cao hơn giá đất được quy định tại bảng giá đất theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước dao động từ **1,1555 lần đến 1,4980 lần**. Do đó nếu sử dụng các thông tin giao dịch năm 2024 làm cơ sở tham chiếu, tính toán thì giá đất tại các tuyến đường không phản ánh đúng giá trị thực tế của các thửa đất cần định giá. Chính vì vậy để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND đề xuất bình quân hệ số điều chỉnh giá đất của 2 tuyến đường trên gần với khu vực định giá làm cơ sở tham chiếu, tính toán là phù hợp với thị trường hiện tại, phản ánh sát giá thị trường và đề xuất sử dụng 1 hệ số điều chỉnh giá đất ở tại phạm vi 1 cho các tuyến đường: Đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường); Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã

Chon Thành); Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng xuống góc) đến Giáp ranh thị xã Chon Thành); Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên.

$$(1,1555 \text{ lần} + 1,4980 \text{ lần}) : 2 = \mathbf{1,3268 \text{ lần}}$$

3.4. Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 1.

– Từ những phân tích ở trên tại mục 3.3, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 1 là **1,3268 lần**.

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

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

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

– Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ):

$$2.400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 = \mathbf{3.184.320 \text{ đ/m}^2}. \text{ Làm tròn: } \mathbf{3.184.000 \text{ đ/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 1 tại xã Tân Thành (cũ) là 3.184.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3268 lần.**

3.5. Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 2, 3, 4.

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 2, 3, 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 2, 3, 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).

Đối với loại đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) tại Phạm vi 2, 3, 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ) và các

khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3268** lần cho giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2, 3, 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2, 3, 4 là **1,3268** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất ở được Nhà nước quy định đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2, 3, 4 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 2.400.000 x 50% = 1.200.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 2.400.000 x 40% = 960.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 2.400.000 x 30% = 720.000 đ/m².

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2, 3, 4 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2, 3, 4 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3268** 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 ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 2:

$$1.200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = \mathbf{1.592.160 \text{ đồng/m}^2}. \text{ Làm tròn: } \mathbf{1.592.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

– Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 3:

$$960.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = \mathbf{1.273.728 \text{ đồng/m}^2}. \text{ Làm tròn: } \mathbf{1.274.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

– Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) - Phạm vi 4:

$$720.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = \mathbf{955.296 \text{ đồng/m}^2}. \text{ Làm tròn: } \mathbf{955.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường) – Phạm vi 2 là 1.592.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 1.274.000 đồng/m² và Phạm vi 4 là 955.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 và 4 là 1,3268 lần.**

3.6. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1.

– Từ những phân tích ở trên tại mục 3.3, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) là **1,3268** lần.

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

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

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

– Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) xã Tân Thành (cũ):

$900.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 = 1.194.120 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn: **1.194.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) xã Tân Thành (cũ) là 1.194.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3268 lần.**

3.7. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5.

❖ **Nhận xét:**

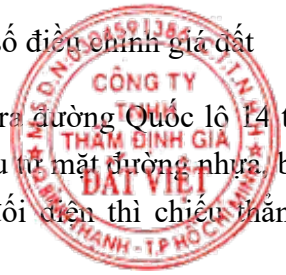
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).

Đối với loại đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu



thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nên chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4, 5. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4, 5 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3268** lần cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là **1,3268** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất ở được Nhà nước quy định xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 900.000 x 50% = 450.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 900.000 x 40% = 360.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 900.000 x 30% = 270.000 đ/m².

Phạm vi 5 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 900.000 x 20% = 180.000 đ/m².

Căn cứ theo các quy định ở trên thì giá đất ở tại Phạm vi 4, 5 sau khi tính toán nhỏ hơn so với giá đất ở tối thiểu quy định là 300.000 đồng/m². Do đó, giá đất ở tại Phạm vi 4, 5 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **300.000 đồng/m²**.

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3268** lần.

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

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

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

– Giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) - Phạm vi 2:

450.000 đ/m² x 1,3268 lần = **597.060 đồng/m²**. Làm tròn: **597.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) - Phạm vi 3:

$$360.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = 477.648 \text{ đồng/m}^2. \text{ Làm tròn: } 478.000 \text{ đồng/m}^2$$

– Giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) - Phạm vi 4, 5:

$$300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = 398.040 \text{ đồng/m}^2. \text{ Làm tròn: } 398.000 \text{ đồng/m}^2.$$

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) – Phạm vi 2 là 597.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 478.000 đồng/m² và Phạm vi 4, 5 là 398.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3, 4, 5 là 1,3268 lần.**

3.8. *Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1.*

– Từ những phân tích ở trên tại mục 3.3, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1 là **1,3268 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 ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thi chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ):

$$700.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 = 928.760 \text{ đ/m}^2. \text{ Làm tròn: } 929.000 \text{ đ/m}^2.$$

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối**



diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là 929.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3268 lần.

3.9. *Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5.*

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).

Đối với loại đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4, 5. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4, 5 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,3268 lần cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở xác định theo các tuyến

đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là **1,3268** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất ở được Nhà nước quy định xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiều thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 700.000 x 50% = 350.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 700.000 x 40% = 280.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 700.000 x 30% = 210.000 đ/m².

Phạm vi 5 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 700.000 x 20% = 140.000 đ/m².

Căn cứ theo các quy định ở trên thì giá đất ở tại Phạm vi 3, 4, 5 sau khi tính toán nhỏ hơn so với giá đất ở tối thiểu quy định là 300.000 đồng/m². Do đó, giá đất ở tại Phạm vi 3, 4, 5 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 300.000 đồng/m².

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 1,3268 lần.

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

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

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

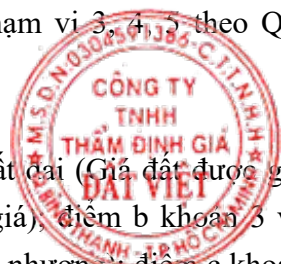
– Giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) - Phạm vi 2:

$350.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = 464.380 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **464.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) - Phạm vi 3, 4, 5:

$300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 \text{ lần} = 398.040 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **398.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành) – Phạm vi 2 là 464.000 đồng/m² và Phạm vi 3, 4, 5 là 398.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3, 4, 5 là 1,3268 lần.**



3.10. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại Phạm vi 1.

– Từ những phân tích ở trên tại mục 3.3, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại Phạm vi 1 là **1,3268 lần**.

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

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

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

– Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ):

$850.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3268 = 1.127.780 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn: **1.128.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là 1.128.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3268 lần.**

3.11. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1.

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại xã Tân Thành (cũ). Vì vậy, VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 05 thông tin chuyển nhượng đất ở + đất nông nghiệp (đất ONT+CLN) tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) đã được chuyển nhượng và có nhiều điều kiện về các yếu tố địa lý, địa điểm, giao thông, hạ tầng, an ninh, môi trường, ... có sự tương đồng nhất định với các tuyến đường tại khu vực định giá xã Tân Thành (cũ). Cụ thể :

TT	Nội dung	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51
1	Nguồn thông tin	Đào Thị Xuân CN Nguyễn Thị Xuân	Lê Quang Đăng CN Nguyễn Đức Vượng	Nguyễn Thị Khuyên CN Nguyễn Sỹ Văn, Nguyễn Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Khuyên CN Nguyễn Sỹ Văn, Nguyễn Thị Nguyệt	Nguyễn Thị Khuyên CN Nguyễn Sỹ Văn, Nguyễn Thị Nguyệt

TT	Nội dung	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003486, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12579, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 19, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 20, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 21, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 7, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ	29-477	6-999	6-1332	6-1333	6-1334
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 25/02/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 12/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 21/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 21/10/2053	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 21/10/2053
7	Vị trí, địa điểm	Các tuyến đường giao thông còn lại	Các tuyến đường giao thông còn lại	Các tuyến đường giao thông còn lại	Các tuyến đường giao thông còn lại	Các tuyến đường giao thông còn lại
8	Giao thông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
9	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể					
11.1	Quy mô	156,30	250,40	500,10	500,10	500,10
	Diện tích đất NN hạn chế nằm trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m ²)	-	12,40			
	Tổng diện	156,30	238,00	500,10	500,10	500,10

TT	Nội dung	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51
	tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)					
	DT đất PV1	156,30	224,00	300,00	300,00	300,00
	DT đất PV2	-	14,00	100,00	100,00	100,00
	DT đất PV3	-	-	-	1,00	2,00
	Diện tích đất ở (m ²)	60,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	DT đất ở PV1	60,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	DT đất ở PV2	-	-	-	-	-
	DT đất ở PV3	-	-	-	-	-
	Diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức chuyển mục đích (m ²)	96,30	188,00	350,00	350,00	350,00
	DT đất NN PV1	96,30	174,00	250,00	250,00	250,00
	DT đất NN PV2	-	14,00	100,00	100,00	100,00
	DT đất NN PV3	-	-	-	1,00	2,00
	Diện tích đất nông nghiệp ngoài hạn mức chuyển mục đích (m ²)			100,10	100,10	100,10
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	6,00	5,80	10,00	10,00	10,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	26,05	43,17	50,01	50,01	50,01
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát	- Khu vực cấp thoát



TT	Nội dung	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51
	tầng	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định	nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Thời điểm giao dịch	12/2024	8/2024	01/2025	01/2025	01/2025
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất					
	Đơn giá đất ở UBND (đ)					
	Đơn giá UBND PV1	250.000	250.000	550.000	550.000	550.000
	Đơn giá UBND PV2	125.000	125.000	275.000	275.000	275.000
	Đơn giá UBND PV3	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000
	Đơn giá đất nông nghiệp UBND (đ)	110.000	110.000	210.000	210.000	210.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát thị trường (đ)	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phân đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	13.482.000	24.570.000	91.500.000	91.400.000	91.300.000
19	Giá trị QSDĐ NN hạn chế năm	-	2.604.000	21.021.000	21.021.000	21.021.000



TT	Nội dung	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51
	trong trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m ²)					
20	Giá trị QSDĐ (đ)	113.482.000	221.966.000	170.479.000	170.379.000	170.279.000
21	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	726.052	960.892	487.083	486.241	485.402
22	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m ²)	726.052				

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “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”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 03 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 49 đến TĐTT 51 có thời điểm giao dịch tháng 01/2025 là gần nhất với thời điểm định giá (tháng 8/2025) và 02 thông tin giao dịch thành công từ TĐTT 47 đến TĐTT 48 có thời điểm giao dịch tháng 12 và tháng 08/2024 xa thời điểm định giá hơn. Trong đó các TĐTT 49, TĐTT 50, TĐTT 51 có thời điểm chuyển nhượng gần hơn nhưng lại có mức giá ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn dao động từ **485.402 đ/m²** đến **487.083 đ/m²** và thấp hơn giá đất ở do Nhà nước quy định tại tuyến đường trên, đồng thời ngược lại các TĐTT 47, TĐTT 48 có thời điểm chuyển nhượng xa hơn nhưng lại có mức giá ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng tốt hơn lần lượt là **726.052 đ/m²** đến **960.892 đ/m²** và cao hơn giá đất ở do Nhà nước quy định tại tuyến đường trên. Và 05 thửa đất trên tạo thành 3 khung giá, do đó VLAND tiến hành bình quân đơn giá các thửa đất trên (629.134 đ/m²) nhằm tìm mức giá theo mặt bằng chung thì nhận thấy TĐTT 47 có mức giá phù hợp nhất là **726.052 đ/m²**. Đồng thời loại bỏ các thửa đất thu thập từ TĐTT 48 đến TĐTT 50 do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường. Kết quả rà soát dữ liệu VLAND chọn TĐTT 47 làm cơ sở dữ liệu để xác định giá đất thị trường cho tài sản định giá để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 47
1	Nguồn thông tin	Đào Thị Xuân CN Nguyễn Thị Xuân
2	Thông tin hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003486, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 7, xã Tân Thành, Tp. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ	29-477
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ONT: Lâu dài - Đất CLN: 25/02/2053

TT	Nội dung	TĐTT 47
7	Vị trí, địa điểm	Các tuyến đường giao thông còn lại
8	Giao thông	Tiếp giáp đường đất
9	Số mặt tiền tiếp giáp	1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	
11.1	Quy mô	
	<i>Diện tích đất NN hạn chế nằm trong hành lang lộ giới, quy hoạch (m²)</i>	-
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	156,30
	<i>DT đất PV1</i>	156,30
	<i>DT đất PV2</i>	-
	<i>DT đất PV3</i>	-
	<i>Diện tích đất ở (m²)</i>	60,00
	<i>DT đất ở PV1</i>	60,00
	<i>DT đất ở PV2</i>	-
	<i>DT đất ở PV3</i>	-
	<i>Diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức chuyển mục đích (m²)</i>	96,30
	<i>DT đất NN PV1</i>	96,30
	<i>DT đất NN PV2</i>	-
	<i>DT đất NN PV3</i>	-
	<i>Diện tích đất nông nghiệp ngoài hạn mức chuyển mục đích (m²)</i>	
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	6,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	26,05
11.4	Hình thể	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt
16	Thời điểm giao dịch	12/2024
17	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000
18	Chuyển mục đích sử dụng đất	
	Đơn giá đất ở UBND (đ)	
	Đơn giá UBND PV1	250.000
	Đơn giá UBND PV2	125.000
	Đơn giá UBND PV3	110.000
	Đơn giá đất nông nghiệp UBND (đ)	110.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát thị trường (đ)	210.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	13.482.000
19	Giá trị QSDĐ NN hạn chế nằm trong	-

TT	Nội dung	TĐTT 47
	hành lang lộ giới, quy hoạch (m ²)	
20	Giá trị QSDD (đ)	113.482.000
21	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	726.052
22	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m ²)	726.052

❖ **Nhận xét:**

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

– Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là **726.052 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**726.052 đ/m² < 550.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là **726.052 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là: 726.052 đồng/m² : 550.000 đồng/m² = **1,3201 lần**.

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

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

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

– Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ):
550.000 đ/m² x 1,3201 lần = **726.050 đồng/m²**. Làm tròn: **726.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tân Thành (cũ) là 726.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 1 là 1,3201 lần.**

3.12. Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5.

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ).

Đối với loại đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tân Thành (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4, 5. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4, 5 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3201** lần cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là **1,3201** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất ở được Nhà nước quy định xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 550.000 x 50% = 275.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 550.000 x 40% = 220.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 550.000 x 30% = 165.000 đ/m².

Phạm vi 5 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 550.000 x 20% = 110.000 đ/m².

Căn cứ theo các quy định ở trên thì giá đất ở tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 sau khi tính toán nhỏ hơn so với giá đất ở tối thiểu quy định là 300.000 đồng/m². Do đó, giá đất ở tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 300.000 đồng/m².

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3201** lần.

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

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

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

– Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5:

300.000 đ/m² x 1,3201 lần = **396.030 đồng/m²**. Làm tròn: **396.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 2, 3, 4, 5 là 396.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3, 4, 5 là 1,3201 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 thành phố Đồng Xoài, VLAND xác định: **“Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Đồng Xoài (xã Tân Thành cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 08/2025 như sau:**

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 và QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh nay là tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
	PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI (XÃ TÂN THÀNH CŨ)			
1	Đất nông nghiệp (cây lâu năm)			
1.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa Việt Úc			

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND	Hệ số điều	Giá đất cụ thể
	(đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường)			
1.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	1,8429	387.000
1.2	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc vị trí 3 còn lại của dự án này			
1.2.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	1,0000	210.000
1.2.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	200.000	1,0000	200.000
1.3	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các thửa đất không giáp đường giao thông			
1.3.1	Vị trí 4	200.000	1,0000	200.000
2	Đất nông nghiệp (cây hằng năm)			
2.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm) xác định theo các tuyến đường giao thông thuộc vị trí 3 của dự án này			
2.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	150.000	1,0000	150.000
3	Đất ở			
3.1	Giá đất ở xác định theo đường nhựa Việt Úc (đoạn từ Giáp ranh đất nhà văn hóa ấp 7 đến Cuối đường)			
3.1.1	Phạm vi 1	2.400.000	1,3268	3.184.000
3.1.2	Phạm vi 2	1.200.000	1,3268	1.592.000
3.1.3	Phạm vi 3	960.000	1,3268	1.274.000
3.1.4	Phạm vi 4	720.000	1,3268	955.000
3.2	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên đã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành)			
3.2.1	Phạm vi 1	900.000	1,3268	1.194.000
3.2.2	Phạm vi 2	450.000	1,3268	597.000
3.2.3	Phạm vi 3	360.000	1,3268	478.000
3.2.4	Phạm vi 4, 5	300.000	1,3268	398.000
3.3	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra đường Quốc lộ 14 từ HLLG vào sâu trên 500m có bề rộng mặt đường từ 3,5m trở lên chưa được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng (Đoạn từ Hết ranh phía Tây UBND xã Tân Thành (phía đối diện thì chiếu thẳng vuông góc) đến Giáp ranh thị xã Chơn Thành)			
3.3.1	Phạm vi 1	700.000	1,3268	929.000
3.3.2	Phạm vi 2	350.000	1,3268	464.000
3.3.3	Phạm vi 3, 4, 5	300.000	1,3268	398.000
3.4	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên			
3.4.1	Phạm vi 1	850.000	1,3268	1.128.000
3.5	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại			
3.5.1	Phạm vi 1	550.000	1,3201	726.000
3.5.2	Phạm vi 2, 3, 4, 5	300.000	1,3201	396.000

Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồng Xoài để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

GIÁM ĐỐC

PHỤ LỤC: HÌNH ẢNH



1. Hiện trạng đường nhựa Việt Úc phía trước thửa đất định giá.



2. Hiện trạng đường giao thông phía trước thửa đất định giá.



3. Hiện trạng đường giao thông phía trước thửa đất định giá.



4. Hiện trạng đường giao thông phía trước thửa đất định giá.



5. Hiện trạng thửa đất định giá.



6. Hiện trạng thửa đất định giá.