

Số: 173-DT1/2025/VLAND-ĐGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 173-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 30/09/2025)



I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thừa đất: “**Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) 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 xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai**”.

II. Mục đích định giá đất:

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

III. Thời điểm định giá đất:

- Thời điểm: Tháng 9/2025.
- Căn cứ vào kết quả khảo sát tại xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm 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
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 nhà 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:			
1	Quyết định	Số 18/2020/QĐ-UBND Ngày 12/8/2020	Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.
2	Quyết định	Số 52/2024/QĐ-UBND Ngày 27/12/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3	Quyết định	Số 27/2020/QĐ-UBND Ngày 16/10/2020	Ban hành quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước
4	Quyết định	Số 29/2024/QĐ-UBND Ngày 15/10/2024	Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và hạn mức giao đất ở cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Phước
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				

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
-----	----------	----------------

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Vị trí và giá đất trong bảng giá Nhà nước	❖ XÃ ĐỒNG TÂM (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT1 – Phạm vi 1 là 180.000 đ/m²; + VT1 – Phạm vi 2 là 126.000 đ/m²; + VT2 – Phạm vi 1 là 150.000 đ/m²; + VT2 – Phạm vi 2 là 105.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 1 là 90.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 2 là 75.000 đ/m²; + VT4 là 75.000 đ/m². • Đối với đất ở: + Xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng): Phạm vi 1 là 1.000.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 500.000 đ/m².
2	Địa điểm	- Xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi: + Xã Đồng Tâm (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 268.724,9 m ² ; Đất ở: 822,4 m ² .
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 xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm 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 xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm 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 (Trừ VT1). - Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.
7	Loại đất	- Đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm).



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

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

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

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

- f) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.



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

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
- d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- e) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương”

– Giá của thửa đất, khu đất cần định giá phụ thuộc vào các yếu tố tự nhiên, kinh tế, pháp lý. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.

– Vị trí khu đất là yếu tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất của thửa đất. Vị trí càng đẹp thì giá trị càng cao. Dự án nằm ngay trung tâm đô thị, tập trung đông dân cư, hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ, hay một vùng nào đó thì nó sẽ có giá trị cao hơn những dự án cùng loại nhưng nằm ở các vùng ven trung tâm.

– Đặc điểm của thửa đất: địa hình của khu đất, đặc điểm trên mặt đất. Địa hình của khu đất ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Khu đất nằm ở khu vực cao hay thấp so với những khu vực đất lân cận cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Những khu vực thấp vùng trũng thì sẽ bị ngập nước vào mùa mưa, hay bị hiện tượng thủy triều đối với khu vực ven biển thì giá trị sẽ thấp.

– Tình trạng môi trường cũng ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh, hoặc ồn ào cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị dự án. Ví dụ, các khu nghỉ dưỡng, khách sạn nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo thì sẽ thay đổi giá trị thửa đất rất lớn, nên môi trường quyết định rất nhiều vào giá đất.

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

– Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản đó. Nếu mà thu nhập từ bất động sản cao thì giá trị chuyển nhượng nó tăng cao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) *Cơ sở dữ liệu địa chính;*

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

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

e) *Cơ sở dữ liệu giá đất;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:



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

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

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

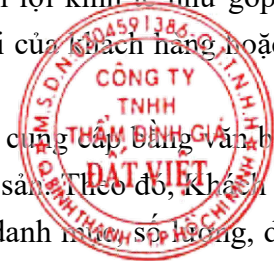
d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

+ 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 xã Đồng Tâm 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 xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm 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 giá đất cụ thể cũng như phương pháp định giá cho các hồ sơ bồi thường trên địa bàn xã **Đồng Tâm** 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 đất được ghi trong hồ sơ địa chính, giá đất được ghi trong hồ sơ địa 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 nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá, cụ thể:

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

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. XÃ ĐỒNG TÂM (CŨ)

1.1 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

1.1.1. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 - Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 03 thửa đất (Từ TĐTT 01 đến TĐTT 03) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03
1	Tên người chuyển nhượng	Nguyễn Thị Hồng Nhung CN cho Nguyễn Văn Bình	Nguyễn Thị Mật CN cho Vương Thị Tú Như	Bùi thị Oanh
2	Địa điểm	Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
3	Mô tả	Tiếp giáp đường ĐT 753B	Tiếp giáp đường ĐT 753B	Tiếp giáp đường ĐT 753B
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	58-81	58-28	51-191
6	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
7	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
8	Diện tích (m2)	1.088,50	2.208,70	1.113,00
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	400.000.000	60.000.000	500.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 4/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	367.478	27.165	449.236

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 các thông tin giao dịch thành công đều có thời điểm gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, 02 thông tin giao dịch (TĐTT 01 và TĐTT 03) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **367.478 đ/m²** đến **449.236 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 01 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 02) có mức giá thấp hơn và cao hơn so với mặt bằng chung (**27.165 đ/m²**). Vì vậy, VLAND 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 01	TĐTT 03
1	Tên người chuyển nhượng	Nguyễn Thị Hồng Nhung CN cho Nguyễn Văn Bình	Bùi thị Oanh
2	Địa điểm	Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
3	Mô tả	Tiếp giáp đường ĐT 753B	Tiếp giáp đường ĐT 753B
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối

TT	Nội dung	TĐTT 01	198 T. 03
5	Số tờ- Số thửa	58-81	51-12
6	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
7	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
8	Diện tích (m2)	1.088,50	1.113,00
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	400.000.000	500.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	367.478	449.236
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	408.357	
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	180.000	
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	2,2687	

❖ **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 được theo - Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (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) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **408.357 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 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**408.357 đ/m² > 180.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất được ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **408.357 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:

$$(367.478 + 449.236) : 2 = \mathbf{408.357 \text{ đ/m}^2}.$$

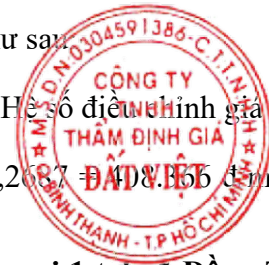
– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là: $408.357 \text{ đồng/m}^2 : 180.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{2,2687 \text{ lần}}$.

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:

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

Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ): 180.000 đ/m² x 2,2687 = 408.000 đ/m². **Làm tròn 408.000 đ/m².**



⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm là 408.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,2687 lần.**

1.1.2. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Đồng Tâm (cũ).

Đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Đồng Tâm (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 **2,2687** lần cho giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 là **2,2687** lần.

Căn cứ vào 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 nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 là:

Vị trí 1 – Phạm vi 2 = Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 70% = 180.000 x 70% = **126.000 đ/m²**.

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

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

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

– Xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ): 126.000 đ/m² x 2,2687 = **285.856 đ/m²**. Làm tròn **286.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ) là 286.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,2687 lần.

1.1.3. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 - 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 cây lâu năm Vị trí 2 - Phạm vi 1 tại khu vực định giá. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 01 thửa đất (TĐTT 04) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐT
1	Tên người chuyển nhượng	Nguyễn Văn Anh
2	Địa điểm	Ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	Mô tả	Tiếp giáp đường
4	Hình dáng	Cán cân
5	Số tờ- Số thửa	68-191
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm
8	Diện tích (m ²)	1.005,30
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	200.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	198.946
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	198.946
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	150.000
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3263

❖ **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 được theo - Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (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) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **198.946 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 1 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**198.946 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 được ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **198.946 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: **198.946 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là: $198.946 \text{ đồng/m}^2 : 150.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3263 \text{ lần}}$.

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 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ): 150.000 đ/m² x 1,3263 = 198.945 đ/m². Làm tròn 199.000 đ/m².



⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 12– Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm là 199.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3263 lần.**

1.1.4. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – 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 nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.
- Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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

Đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Đồng Tâm (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 **1,3263** lần cho giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 là **1,3263** lần.

Căn cứ vào 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 nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 là:

Vị trí 2 – Phạm vi 2 = Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1 x 70% = 150.000 x 70% = **105.000 đ/m²**.

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

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

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

– Xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ): 105.000 đ/m² x 1,3263 = **139.262 đ/m²**. Làm tròn **139.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ) là 139.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3263 lần.

1.1.5. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo 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:

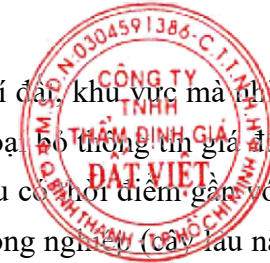
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất cây lâu năm Vị trí 3 - Phạm vi 1 tại khu vực định giá. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 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 Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 08 thửa đất (Từ TĐTT 05 đến TĐTT 12) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12
1	Tên người chuyển nhượng	Đinh Công Hoàng	Phạm Lưu Loán	Nguyễn Thị Thanh Tùng	La Văn Trung	Nguyễn Văn Linh	Phạm Trịnh Hồng Phi	Trần Đình Giáp	Trần Trường Hải
2	Địa điểm	Ấp 6, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp Đồng Tâm 3, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai
3	Mô tả	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	57-86	70-1	57-108	60-281(12-2)	52-194	277(27)-313	230(62)-246	167(7)-149
6	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
7	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
8	Diện tích (m2)	1.003,00	13.064,20	1.070,00	1.023,30	1.004,60	1.200,60	1.032,70	13.757,20
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	1.800.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	200.000.000	150.000.000	1.719.650.000
11	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	99.701	137.781	93.458	97.723	99.542	166.583	145.250	125.000





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 điều 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 các thông tin giao dịch thành công đều có thời điểm gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, 7 thông tin giao dịch (TĐTT 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **93.458 đ/m²** đến **145.250 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 01 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 10) có mức giá cao hơn so với mặt bằng chung (**166.583 đ/m²**). Vì vậy, VLAND 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 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 11	TĐTT 12
1	Tên người chuyển nhượng	Đinh Công Hoàng	Phạm Lưu Loán	Nguyễn Thị Thanh Tùng	La Văn Trung	Nguyễn Văn Linh	Trần Anh Tuấn	Trần Trường Hải
2	Địa điểm	Áp 6, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 1, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp Đồng Tâm 3, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai
3	Mô tả	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	57-86	70-1	57-108	60-281(12-2)	52-194	230(62)-246	167(7)-149
6	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
7	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

TT	Nội dung	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10	TĐTT 12
8	Diện tích (m ²)	1.003,00	13.064,20	1.070,00	1.023,30	1.004,60	1.032,70	13.757,20
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	1.800.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	150.000.000	19.650.000
11	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	99.701	137.781	93.458	97.723	99.542	145.250	125.000
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	114.065						
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	90.000						
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,2674						

❖ **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 được theo - Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (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) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **114.065 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 Đồng Tâm (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**114.065 đ/m² > 90.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất được ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **114.065 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:

$$(99.701 + 137.781 + 93.458 + 97.723 + 99.542 + 145.250 + 125.000) : 7 = 114.065 \text{ đ/m}^2.$$

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm (cũ) là: $114.065 \text{ đồng/m}^2 : 90.000 \text{ đồng/m}^2 = 1,2674 \text{ lần}$.

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 Đồng Tâm (cũ): $90.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2674 = 114.066 \text{ đ/m}^2$. **Làm tròn 114.000 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tâm là 114.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2674 lần.**

1.1.6. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo 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 nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo 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 Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Đồng Tâm (cũ).

Đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Đồng Tâm (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 **1,2674** lần cho giá đất nông nghiệp (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 của đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 là **1,2674** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 10 trong khoản 11, Điều 1 của Quyết định 57/2024/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 nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 là:

Vị trí 3 – Phạm vi 2 = Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1 x 70% = 90.000 x 70% = **63.000 đ/m².**

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

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

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

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

– Xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ): $75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2674 = \mathbf{95.055 \text{ đ/m}^2}$. Làm tròn **95.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Tâm (cũ) là 95.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2674 lần.

1.1.7. Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo 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 của thửa đất V.1.4 tại khu vực định giá. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 14 thửa đất (Từ TĐTT 13 đến TĐTT 25) tại Vị trí 4 tại xã Đồng Tâm (cũ). Cụ thể:

TĐTT 13 đến TĐTT 19:

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
1	Tên người chuyển nhượng	Hoàng Văn Thanh CN cho Nguyễn Hữu Thắng	Hoàng Thị Ngọc Bích CN cho Hoàng Văn Quyết	Dương Thị Nhung CN cho Nguyễn Văn Vượng	Thị Uớt CN cho Nguyễn Văn Tiến	Trịnh Ngọc Long CN cho Nguyễn Văn Phúc	Trần Thanh Hiếu CN cho Điều hành	Nguyễn Thị Lý CN cho Phùng Văn Cường
2	Địa điểm	Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 6, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	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
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	62-48	54-4	40-65	22-26	74-31	74-39	87-11
6	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
7	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
8	Diện tích (m2)	5.172,60	18.747,40	8.000,00	18.651,40	10.048,60	13.831,70	14.421,80
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	700.000.000	400.000.000	600.000.000	300.000.000	500.000.000	300.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 3/2025	Tháng 2/2025	Tháng 1/2025	Tháng 1/2025	Tháng 6/2025	Tháng 6/2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	57.998	37.339	50.000	32.169	29.855	36.149	20.802

TĐTT 20 đến TĐTT 26:

TT	Nội dung	TĐTT 20	TĐTT 21	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26
1	Tên người chuyển nhượng	Trần Hoàng Công CN cho Nguyễn Thị Thanh Hồng	Trần Thị Thuận CN cho Nguyễn Minh Tiến	Đỗ Duy Bình CN cho Vũ Quang Thông	Phan Quốc Hòa CN cho Nguyễn Thị Lệ Thu	Hồ Văn Tư CN cho Bùi Thanh Phát	Điền Thành CN cho Trương Xuân Đoàn	Trần Thị Hoàng
2	Địa điểm	Áp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 3, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 1, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Áp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	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
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	62-27	43-33	45-3	53-65	85-3	83-29	7-136
6	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
7	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
8	Diện tích (m2)	7.638,00	12.377,70	51.173,80	4.306,30	18.454,10	11.895,10	16.808,10
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	200.000.000	1.000.000.000	100.000.000	500.000.000	300.000.000	2.065.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 1/2025	Tháng 3/2025	Tháng 2/2025	Tháng 12/2024	Tháng 5/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	13.092	16.158	19.541	23.222	27.094	25.220	122.857

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 các thông tin giao dịch thành công đều có thời điểm gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, có 05 thông tin giao dịch (TĐTT 13, 14, 15, 18, 26) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Đồng Tâm (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **36.149 đ/m²** đến **122.857 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực

định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 09 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25) có mức giá thấp hơn so với mặt bằng chung (Dao động từ **13.092 đ/m²** đến **32.169 đ/m²**). Vì vậy, VLAND 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 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 18	TĐTT 26
1	Tên người chuyển nhượng	Hoàng Văn Thanh CN cho Nguyễn Hữu Thắng	Hoàng Thị Ngọc Bích CN cho Hoàng Văn Quyết	Dương Thị Nhung CN cho Nguyễn Văn Vượng	Trần Thanh Hiếu CN cho Điều Thành	Trần Thị Hoàng
2	Địa điểm	Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 5, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	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
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	62-48	54-4	40-65	74-39	7-136
6	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
7	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
8	Diện tích (m ²)	5.172,60	18.747,40	8.000,00	13.831,70	16.808,10
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	700.000.000	400.000.000	500.000.000	2.065.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 3/2025	Tháng 2/2025	Tháng 6/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	57.998	37.339	50.000	36.149	122.857
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	60.869				

❖ **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 được theo - Vị trí 4 tại xã Đồng Tâm (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) xác định theo Vị trí 4 tại xã Đồng Tâm (cũ) là **60.869 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 4 tại xã Đồng Tâm (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (~~60.809 đ/m²~~ **75.000 đ/m²**).

Nhận thấy giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 2 và Vị trí 4 tại QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **75.000 đồng/m²**. Bên cạnh đó, qua khảo sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND nhận thấy vị trí của đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại hai vị trí này có điều kiện tự nhiên, khí hậu, thổ nhưỡng, tưới tiêu,... là như nhau. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được hài hòa giữa các vị trí tại khu vực định giá, VLAND tiến hành tham khảo hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 2 để làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 xã Đồng Tâm cũ là **1,2674 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 4 tại xã Đồng Tâm (cũ): $75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2674 = 95.055 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn **95.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Đồng Tâm cũ là 95.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2674 lần.**

1.2 Giá đất ở xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng)

1.2.1. Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 09 thông tin giao dịch thành công tại đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) (Từ TĐTT 27 đến TĐTT 35) . Cụ thể:

TĐTT 27 đến TĐTT 31:

TT	Nội dung	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
	Tên người chuyển nhượng	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04022, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04023, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04024, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04029, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1137, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lê Thanh Kiểm
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	Số tờ - số thửa	86-147	86-146	86-145	86-140	86-141
4	Mô tả	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)
5	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
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
7	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061
9	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối



TT	Nội dung	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
10	Diện tích lô đất (m ²)	250,7	250	250	250	250,00
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	100	100	100	100	100
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	150,70	150,00	150,00	150,00	150,00
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	81,7	81,7	81,6	81	81
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	69,00	68,30	68,40	69,00	69,00
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	169,00	168,30	168,40	169,00	169,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	132,4	131,6	131,5	130,9	131,1
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	69,00	68,30	68,40	69,00	69,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV2 theo CNVPĐK xác định (m ²)	18,3	18,4	18,5	19,10	18,9
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	6	6	6	6	6



TT	Nội dung	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
	+ Chiều dài thửa đất (m)	41,78	41,67	41,67	41,67	41,67
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	21.882.000	21.700.000	21.742.000	21.994.000	21.966.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	408.000	408.000	408.000	408.000	408.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh					



TT	Nội dung	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
	giá đất					
14	Giá trị BĐS (đ)	38.548.400	38.366.400	38.449.200	38.946.000	38.918.000
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	228.097	227.964	228.321	230.450	230.284
17	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	238.754				



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

TĐTT 32 đến TĐTT 35:

TT	Nội dung	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
	Tên người chuyển nhượng	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Phạm Thị Tinh CN Tào Văn Hiệp	Lê Văn Lượng CN Nguyễn Thị Thúy Ngân
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04027, quyền số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04026, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 04025, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 690, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
3	Số tờ - số thửa	86-142	86-143	86-144	86-106
4	Mô tả	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)	Đường ĐT 753B (Từ hết ranh nhà văn hóa ấp 6 đến giáp ranh xã Tân Phước (Giáp ranh xã Nghĩa Trung - huyện Bù Đăng)
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận Quyền	Giấy chứng nhận Quyền

TT	Nội dung	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
		sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
7	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 3/5/2061	Đất ở: Lâu dài; đất nông nghiệp đến ngày 1/7/2064
9	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Diện tích lô đất (m²)	250,0	250	250	214,6
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	100	100	100	100
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	100,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	100,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	150,00	150,00	150,00	114,60
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	81,2	81,3	81,3	85,1
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	68,80	68,70	68,70	29,50
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	168,80	168,70	168,70	129,50
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	131,1	131,4	131,3	114,6
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	68,80	68,70	68,70	29,50
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV2 theo CNVPĐK xác định (m ²)	18,9	18,8	18,7	

TT	Nội dung	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV3 theo CNVPĐK xác định (m ²)				
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV4 theo CNVPĐK xác định (m ²)				
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	6	6	6	6
	+ Chiều dài thửa đất (m)	41,67	41,67	41,67	35,77
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	65.000.000	65.000.000	50.000.000	50.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	21.910.000	21.868.000	21.854.000	8.260.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	400.000	400.000	400.000	400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	408.000	408.000	408.000	408.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	60.000	60.000	60.000	60.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh giá đất				
14	Giá trị BĐS (đ)	50.000.000	50.000.000	38.683.600	23.539.200
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 05/2024	Tháng 02/2024
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	296.209	296.384	229.304	181.770
17	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	238.754			



❖ **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 giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai).

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) là **238.754 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 đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**238.754 đ/m² < 1.000.000 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 xác định giá đất ở xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) là **1.000.000 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 ở đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) là: $1.000.000 \text{ đồng/m}^2 : 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

– 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:

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

– Giá đất ở đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) là:

$$1.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{1.000.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

=> **Giá đất ở đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) tại xã Đồng Tâm (cũ) là 1.000.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.2.2. 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 ở xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Phú, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Đồng Tâm (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Đồng Tâm (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 ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 là **1,0000** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đơn giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí mặt tiền đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1) có phạm vi thửa đất $\leq 25m$

được quy định mức giá đất cụ thể tại Phụ lục I. Trường hợp thửa đất có phạm vi thửa đất > 25m thì đơn giá đất ở tại nông thôn tại các phạm vi còn lại được xác định như sau:

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 là:

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

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – 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 ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2:

$500.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = 500.000 \text{ đồng/m}^2.$

=> Giá đất ở nông thôn đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng) – Phạm vi 2 là 1,0000 lần.

❖ KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường xã Đồng Tâm, VLAND xác định: “Giá đất ở và đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tâm cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 09/2025 như sau:

TT	Hạng mục	QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP			
1.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
1.1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	180.000	2,2687	408.000
1.1.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2	126.000	2,2687	286.000
1.1.3	Vị trí 2 - Phạm vi 1	150.000	1,3263	199.000
1.1.4	Vị trí 2 - Phạm vi 2	105.000	1,3263	139.000
1.1.5	Vị trí 3 - Phạm vi 1	90.000	1,2674	114.000
1.1.6	Vị trí 3 - Phạm vi 2	75.000	1,2674	95.000
1.1.7	Vị trí 4	75.000	1,2674	95.000
2	ĐẤT Ở			
2.1	Giá đất ở xác định theo đường ĐT 753B (Giáp ranh thửa đất số 169, tờ bản đồ số 19 của ông Vương Văn Bạc (giáp đường) đến Giáp ranh xã Tân Phước (giáp xã Nghĩa Trung huyện Bù Đăng)			
2.2.1	Phạm vi 1	1.000.000	1,0000	1.000.000
2.2.2	Phạm vi 2	500.000	1,0000	500.000

Ghi chú: Giá đất trên áp dụng cho các thửa đất có vị trí tiếp giáp 01 (Một) mặt tiền đường giao thông. Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp 02 (Hai) mặt tiền đường giao thông trở lên thì giá đất được xác định theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

