

Số: 211-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 24/10/2025

Tài sản định giá: Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước cũ), tỉnh Đồng Nai.

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT



KÍNH GỬI: PHÒNG KINH TẾ XÃ ĐỒNG TÂM

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

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

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

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

Căn cứ vào hợp đồng định giá số ----/2025/HĐTĐG-VLAND ngày -- tháng -- năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Đồng Tâm (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 211-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 24/10/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

– Xác định giá trị thị trường của thửa đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng

2. Thời điểm định giá:

– Tại thời điểm định giá: Tháng 10 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất:

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

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

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

5. Phương pháp định giá đất:

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

– Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường xã Đồng Tâm, VLAND xác định: **“Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 10/2025 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt
A	XÃ ĐỒNG TIỀN (CŨ) - KHU VỰC 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1 - Đường Quốc lộ 14	3,0433	180.000	548.000
1.2	Vị trí 3 - Phạm vi 1	1,2058	90.000	109.000
1.3	Vị trí 4	1,2469	75.000	94.000
B	XÃ TÂN PHƯỚC (CŨ) - KHU VỰC 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1 - Đường ĐT 753	1,8802	180.000	338.000
1.2	Vị trí 2 - Phạm vi 1 - Đường Đồng Tiến - Tân Phú	1,1410	150.000	171.000
1.3	Vị trí 3 - Phạm vi 1	1,2058	90.000	109.000
1.4	Vị trí 4	1,2469	75.000	94.000
2	Giá đất trồng cây hằng năm			
2.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1 - Đường Đồng Tiến - Tân Phú	1,1410	110.000	126.000

Ghi chú: Giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền được xác định giá đất căn cứ theo Khoản 10, Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 như sau:

“9. Sửa đổi Điều 9 như sau: “4. Thửa đất có vị trí tiếp giáp hai mặt tiền đường giao thông trở lên thì giá đất ở được xác định theo đường giao thông có giá đất cao nhất nhân (x) với hệ số 1,2 lần. Việc xác định thửa đất tiếp giáp từ 02 tuyến đường giao thông trở lên đối với những tuyến đường giao thông sau: Quốc lộ (đường giao thông do Trung ương quản lý); đường tỉnh (đường giao thông do cấp tỉnh quản lý); đường huyện (các đường giao thông do cấp huyện quản lý); các tuyến đường nội bộ các khu dân cư đã được xây dựng theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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.

– Chứng thư được phát hành 04 bản chính (tiếng Việt), cấp cho khách hàng 03 bản và lưu tại VLAND 01 bản.

– Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Định giá Đất Việt đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 211-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 24/10/2025)



I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thừa đất: “*Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước 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 10/2025.
- Căn cứ vào kết quả khảo sát tại xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước 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

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
5	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 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.
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1271/2024/TB-BTC Ngày 31/12/2024	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
3	Thông báo	Số 510/TB-BTC Ngày 23/06/2025	Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Bình Phước:			
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

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
			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	Quyết định	Số: 1747/QĐ-UBND Ngày 10/6/2025	Ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thực hiện Dự án: Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.	Ủy ban nhân dân huyện Đồng Phú
2	Mảnh trích đo địa chính	Số: 40-2024 Ngày 28/2/2025	Mảnh trích đo địa chính số 40-2024, hệ tọa độ VN-2000, khu vực ấp Cầu 2 – Trích đo từ tờ bản đồ số: 13, 18 và 25 – Tỷ lệ 1:2000	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước
3	Mảnh trích đo địa chính	Số: 41-2024 Ngày 28/2/2025	Mảnh trích đo địa chính số 41-2024, hệ tọa độ VN-2000, khu vực ấp Phước Tâm và ấp Cầu Rạt – Trích đo từ tờ bản đồ số: 20 (278573-7); 21 (278573-8) và 32 (275573-2) - Tỷ lệ 1:2000	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước
4	Mảnh trích đo địa chính	Số: 42-2024 Ngày 28/2/2025	Mảnh trích đo địa chính số 42-2024, hệ tọa độ VN-2000, khu vực ấp Cầu Rạt – Trích đo từ tờ bản đồ số: 32 (275573-2) và 40 (275573-5) – Tỷ lệ 1:2000	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước
5	Mảnh trích đo địa chính	Số: 55-2024 Ngày 28/2/2025	Mảnh trích đo địa chính số 55-2024, hệ tọa độ VN-2000, khu vực ấp Phước Tâm và ấp Cầu Rạt – Trích	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	
			đo từ tờ bản đồ số: 32 (275573-2) – Tỷ lệ 1:1000	

V. Thông tin về thửa đất định giá:

❖ **Thông tin tổng quan về thửa đất định giá:**

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

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Vị trí và giá đất trong bảng giá Nhà nước	❖ XÃ ĐỒNG TIỀN (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14 là 180.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 1 là 90.000 đ/m²; + VT4 là 75.000 đ/m². ❖ XÃ TÂN PHƯỚC (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 là 180.000 đ/m²; + VT2 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú là 150.000 đ/m² + VT3 – Phạm vi 1 là 90.000 đ/m²; + VT4 là 75.000 đ/m². • Đối với đất nông nghiệp (cây hằng năm): + VT2 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú là 110.000 đ/m²
2	Địa điểm	- Xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi: + Xã Đồng Tiến (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 186.198,10 m ² ; Đất ở: 36.892,00 m ² .
4	Mục đích sử dụng đất	- Thu hồi đất để thực hiện dự án: Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước cũ), tỉnh Đồng Nai.
5	Quy hoạch	- Đất quy hoạch dự án: Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước 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.

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		- Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.
7	Loại đất	- Đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm).

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

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

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– Về pháp lý: Căn cứ vào các tài liệu, chứng từ, giấy tờ pháp lý mà khách hàng cung cấp xem như tất cả 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 nông nghiệp VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp.

– Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất nông nghiệp các thửa VLAND khảo sát đều là đất nông nghiệp của các hộ gia đình.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai;
- b) Cơ sở dữ liệu địa chính;
- c) Cơ sở dữ liệu điều tra, đánh giá, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
- d) Cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- e) Cơ sở dữ liệu giá đất;
- f) Cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai;
- g) Cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, tiếp công dân, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai;
- h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

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

– Căn cứ văn bản số 9369/STNMT-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, việc thu thập thông tin thị trường về giá thị trường của các thửa đất đã được giao dịch và mua bán trên thị trường sử dụng trong việc so sánh, đối chiếu với thửa đất cần định giá gặp khó khăn, vì vậy thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại đường loại này hạn chế. Do đó, VLAND tiến hành mở rộng khảo sát tại khu vực lân cận, các thửa đất thu thập đều đã giao dịch thành công trong vòng 24 tháng trở lại.

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

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

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định 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 31/12/2014 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 2015.

+ Thông báo Số 510/TB-BTC ngày 23/06/2015 về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2015 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

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

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

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

+ VLAND tham khảo so sánh đối chiếu với các Quyết định phê duyệt giá trong vòng 24 tháng trên địa bàn xã 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 Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất đối với 02 trường hợp trên. Giá đất thu thập được trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất (*vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng đất, thông tin giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm cần định giá*).

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

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

+ Sau khi đã xác định hệ số điều chỉnh vị trí thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn lấy giá đất của vị trí đất được quy định trong Bảng giá đất tại thời điểm định giá 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 = Giá đất trong bảng giá đất của x Hệ số điều chỉnh giá đất

cần định giá

thửa đất cần định giá

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 TIỀN (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 – Đường Quốc lộ 14

❖ 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 – Đường Quốc lộ 14 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 01 và TĐTT 02) tại Vị trí 1 - Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14 tại xã Đồng Tiến (cũ). Do số lượng thửa đất thu thập hạn chế nên VLAND mở rộng điều tra đối với đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14 tại địa bàn xã Đồng Tâm (cũ) do hai địa phương có các điều kiện so sánh đất nông nghiệp tương đồng và thuộc cùng một xã mới sau khi sáp nhập (xã Đồng Tâm mới). Kết quả thu thập được 03 thửa đất phù hợp, cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03	TĐTT 04
1	Tên người chuyển nhượng	Bùi thị Oanh	Thạch Bảo Thanh	Phạm Xuân Vinh	Nguyễn Hữu Quốc
3	Địa điểm	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14	Tiếp giáp đường Quốc lộ 15
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	51 - 191	38 - 240	63 - 186	10-183
8	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử	Giấy chứng nhận Quyền sử	Giấy chứng nhận Quyền sử	Giấy chứng nhận Quyền sử



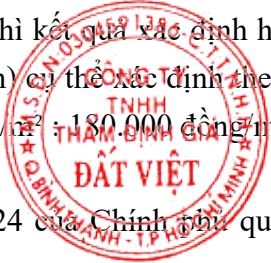
TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03	TĐTT 04
		dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
10	Diện tích (m ²)	1.113,00	436,20	187,10	1.037,90
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	500.000.000	200.000.000	150.000.000	500.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	449.236	458.505	801.710	481.742
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	547.798			
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	180.000			
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	3,0433			

❖ **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 – Đường Quốc lộ 14 tại xã Đồng Tiến (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 – Đường Quốc lộ 14 tại xã Đồng Tiến (cũ) là **547.798 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 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 tại xã Đồng Tiến (cũ) là: 547.798 đồng/m² x 180.000 đồng/m² = **3,0433 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 1 - Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14 tại xã Đồng Tiến (cũ): 180.000 đ/m² x 3,0433 = 547.798 đ/m². **Làm tròn 548.000 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 - Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14 tại xã Đồng Tiến (cũ) là 548.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 3,0433 lần.**

1.1.2. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1

- ❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**
- Thông kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất 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 05 thửa đất tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tiến (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09
1	Tên người chuyển nhượng	Tạ Triều Hoàn Thiện CN Trần Mỹ Hạnh	Hoàng Văn Hồng CN Lê Thị Lệ Chinh	Hứa Hoàn Hiệp CN Bùi Văn Hùng	Đàm Văn Hòa	Lê Quốc Phong
3	Địa điểm	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường ấp 6 -	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất

TT	Nội dung	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09
		tuyến 1				
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	62-137	67-294	51-157	26-950	23-1212
8	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
9	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
10	Diện tích (m ²)	1.017,10	1.000,80	1.020,10	1.142,80	1.011,90
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Tháng 7/2025	Tháng 7/2025	Tháng 4/2025	Năm 2025	Năm 2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	147.478	99.920	98.030	87.504	98.824
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	106.351				
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	90.000				

TT	Nội dung	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,1817				



❖ **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 Tiến (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 Tiến (cũ) là **106.351 đ/m²**.

Qua khảo sát đối với dự án này tại xã Đồng Tiến (cũ) và xã Tân Phước (cũ), VLAND nhận thấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 của cả hai xã đều tương tự nhau (điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, nguồn nước, giao thông,...); giá đất Nhà nước xác định theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 là bằng nhau (**90.000 đ/m²**) và sau khi sáp nhập thì đều thuộc xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai. Để tránh gây ra mâu thuẫn về việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một địa phương mới thì VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tiến (cũ) bằng với giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Phước (cũ) được đề xuất tại trang 23 đến 27 của báo cáo (Giá đất là **109.000 đ/m²** với hệ số điều chỉnh là **1,2058 lần**)

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Tiến (cũ) là 109.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2058 lần.**

1.1.3. Giá đất trồng 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 cây lâu năm Vị trí 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 03 thửa đất tại Vị trí 4 tại xã Đồng Tiến (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12
1	Tên người chuyển	Mã Thị Dâu	Vũ Thị Duyên	Hoàng Văn Sấn

TT	Nội dung	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12
	nhượng			
3	Địa điểm	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4
7	Số tờ- Số thửa	11-146	28-136	28-34
8	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
9	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
10	Diện tích (m ²)	3.566,70	4.040,80	4.126,40
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	500.000.000	300.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Năm 2025	Năm 2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	84.111	123.738	72.703
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	93.517		
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	75.000		
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,2469		

❖ **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 Tiến (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 Tiến (cũ) là **93.517 đ/m²**.



Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Đồng Tiến (cũ) là: 93.517 đồng/m² : 75.000 đồng/m² = **1,2469 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:

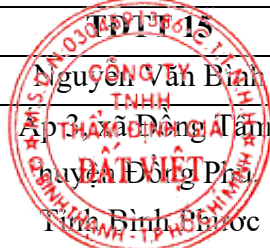
Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:
Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất
Vị trí 4 tại xã Đồng Tiến (cũ): 75.000 đ/m² x 1,2469 = **93.517 đ/m²**. Làm tròn **94.000 đ/m²**.
⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Đồng Tiến (cũ) là 94.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2469 lần.**

2. XÃ TÂN PHƯỚC (CŨ)
2.1 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)
2.1.1. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 753

- ❖ **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 – Đường ĐT 753 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 02 thửa đất tại Vị trí 1 - Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (cũ). Do số lượng thửa đất thu thập hạn chế nên VLAND mở rộng điều tra đối với đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại địa bàn xã Đồng Tâm (cũ) do hai địa phương có các điều kiện so sánh đất nông nghiệp tương đồng và thuộc cùng một xã mới sau khi sáp nhập (xã Đồng Tâm mới). Kết quả thu thập được 03 thửa đất phù hợp, cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15
1	Tên người chuyển nhượng	Quách Thị Sơn CN Hoàng Văn Vương	Phạm Văn Tảo CN Trần Tiến Sang	Nguyễn Thị Hồng Nhưng CN cho

TT	Nội dung	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	 xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường ĐT 753 nhựa	Tiếp giáp đường ĐT 753 nhựa	Tiếp giáp đường ĐT 753B
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	33-166	41-233	58-81
8	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
9	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
10	Diện tích (m ²)	323,20	191,10	1.088,50
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	50.000.000	400.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Tháng 4/2025	Tháng 2/2025	Tháng 6/2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	309.406	261.643	367.478
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	338.442		
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	180.000		
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân để xuất (lần)	1,8802		

❖ **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 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (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 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (cũ) là **338.442 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 1 - Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (cũ) là: 338.442 đồng/m² : 180.000 đồng/m² = **1,8802 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 1 - Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (cũ): 180.000 đ/m² x 1,8802 = 338.442 đ/m². **Làm tròn 338.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 - Phạm vi 1 – Đường ĐT 753 tại xã Tân Phước (cũ) là 338.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,8802 lần.**

2.1.2. Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

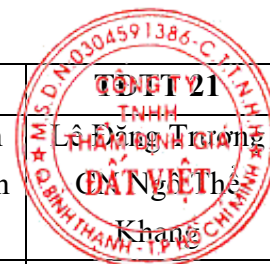
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú 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 06 thửa đất tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19	TĐTT 20	TĐTT 21
1	Tên người chuyển nhượng	Trung Thị Én CN Trung Quang Thái	Lê Thanh Tùng CN Lê Văn Thành	Nguyễn Thị Thanh Tuyền CN Đỗ Thị Cẩm Tiên	Nguyễn Văn Thanh CN Nguyễn Thế Chi	Huỳnh Thị Xuân Hằng CN Nguyễn Thị Thìn	Lê Đình Trọng CN Nguyễn Văn Khang
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường Đồng Tiến - Tân Phú	Tiếp giáp đường Ngã tư Cây số 9	Tiếp giáp đường ĐH. Tân Phước	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường Lam Sơn - Tân Phước
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	33-127	32-1574 (1526-1 + 1527-1)	1(2)-368(27)	31-82	5-846	5-1382
8	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
9	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
10	Diện tích (m ²)	333,90	8,00	1.251,70	192,10	1.004,00	2.307,30
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển	100.000.000	1.000.000	100.000.000	70.000.000	50.000.000	250.000.000



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 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ): $150.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1410 = 171.155 \text{ đ/m}^2$. **Làm tròn 171.000 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ) là 171.000 đ/m².**

Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1410 lần.



2.1.3. 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.

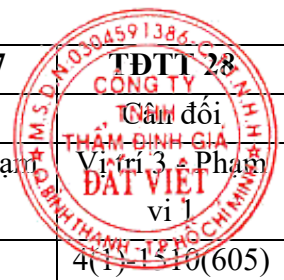
– Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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 14 thửa đất tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Phước (cũ). Cụ thể:

Bảng thông tin 1:

TT	Nội dung	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
1	Tên người chuyển nhượng	Bùi Thị Thúy CN Nông Quang Trường	Dương Thị Tám CN Phạm Minh Lý	Trần Thị Miên CN Nguyễn Hoàng Anh	Nguyễn Thị Hà CN Văn Quang Giới	Lê Văn Năng CN Trần Thu Huệ	Hà Quốc Thanh CN Võ Văn Tèo	Thạch Cẩm CN Nguyễn Duy Phương
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất

TT	Nội dung	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	22-422	5-1206	5-1037	4-486	1 -197	50-65	4(1)-1510(605)
8	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
9	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
10	Diện tích (m ²)	1.098,40	2.361,90	1.110,80	3.667,50	1.020,60	140,90	11.472,30
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	50.000.000	300.000.000	100.000.000	300.000.000	70.000.000	50.000.000	400.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 5/2025	Tháng 1/2025	Tháng 6/2025	Tháng 5/2025	Tháng 5/2025	Tháng 4/2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	45.521	127.016	90.025	81.800	68.587	354.862	34.867



Bảng thông tin 2:

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
----	----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
1	Tên người chuyển nhượng	Nguyễn Minh Khải CN Hồ Xuân Vũ	Nguyễn Minh Khải CN Hồ Xuân Vũ	Nguyễn Minh Khải CN Bé Văn Bảng	Hồ Thị Lua CN Mông Văn Hùng	Nguyễn Văn Tỉnh CN Lê Thị Gái	Lê Anh Vương CN Nguyễn Văn Chiến	Đinh Hùng Thợ CN Hoàng Minh Giao
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường Lam Sơn - Tân Phước
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	Vị trí 3 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	22-550	22-552	22-545	5-1403	4-436	48-295	5-1416
8	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
9	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
10	Diện tích (m ²)	1.651,80	1.047,10	1.632,50	5.530,60	1.117,90	1.015,60	3.512,10
11	Tài sản gắn liền với	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không



TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
	đất							
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	50.000.000	50.000.000	50.000.000	200.000.000	60.000.000	50.000.000	200.000.000
13	Thời điểm giao dịch	Tháng 04/2025	Tháng 04/2025	Tháng 04/2025	Tháng 3/2025	Tháng 3/2025	Tháng 2/2025	Tháng 3/2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	30.270	47.751	30.628	36.162	53.672	49.232	56.946



Căn cứ theo quy định tại Điểm b, Khoản 3 Điều 7 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: “b) 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 nhận thấy rằng trong các thửa đất thu thập được có thửa đất số 23 và 24 có giá đất phù hợp, các thửa đất còn lại có giá đất quá cao hoặc quá thấp so với thực tế. Do đó, VLAND xác định giá đất bình quân bằng: $(127.016 + 90.025) : 2 = 108.521 \text{ đ/m}^2$.

❖ 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 Tân Phước (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 Tân Phước (cũ) là **108.521 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 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Phước (cũ) là: $108.521 \text{ đồng/m}^2 : 90.000 \text{ đồng/m}^2 = 1,2058 \text{ lần}$.

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

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

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

Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Phước (cũ): $90.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2058 = 108.521 \text{ đ/m}^2$. **Làm tròn 109.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tân Phước (cũ) là 109.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2058 lần.



2.1.4. Giá đất trồng 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 cây lâu năm Vị trí 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 03 thửa đất tại Vị trí 4 tại xã Tân Phước (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
1	Tên người chuyển nhượng	Lê Văn Huân CN Trần Thị Mộng	Ngô Viết Hoàng Dương	Nguyễn Thế Chi
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 4	Vị trí 4	Vị trí 4
7	Số tờ- Số thửa	4-243	41-271	5-1304
8	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
9	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
10	Diện tích (m ²)	29.625,10	1.002,30	15.082,40
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	1.200.000.000	150.000.000	800.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
13	Thời điểm giao dịch	Tháng 4/2025	Năm 2025	Năm 2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	40.506	149.656	53.942
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	81.068		
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	75.000		
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân để xuất (lần)	1,0809		

❖ **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 Tân Phước (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 Tân Phước (cũ) là **81.068 đ/m²**.

Qua khảo sát đối với dự án này tại xã Tân Phước (cũ) và xã Đồng Tiến (cũ), VLAND nhận thấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 của cả hai xã đều tương tự nhau (điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, nguồn nước, giao thông,...); giá đất Nhà nước xác định theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 là bằng nhau (**75.000 đ/m²**) và sau khi sáp nhập thì đều thuộc xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai. Để tránh gây ra mâu thuẫn về việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một địa phương mới thì VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tân Phước (cũ) bằng với giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Đồng Tiến (cũ) được đề xuất tại trang 16 đến 18 của báo cáo (Giá đất là **94.000 đ/m²** với hệ số điều chỉnh là **1,2469 lần**)

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Tân Phước (cũ) là 94.000 đ/m².**

Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2469 lần.

2.2 Đất nông nghiệp (cây hằng năm)

2.2.1. Giá đất trồng cây hằng năm xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú

❖ ***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 trị trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây hàng năm xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại khu vực định giá (1) này và 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 02 thửa đất trồng cây hàng năm xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 41	TĐTT 42
1	Tên người chuyển nhượng	Nguyễn Thị Phụng	Nguyễn Thị Phụng
3	Địa điểm	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước	xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả		
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối
6	Vị trí - Phạm vi	Vị trí 2 - Phạm vi 1	Vị trí 2 - Phạm vi 1
7	Số tờ- Số thửa	26-1183	26-1184
8	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
9	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây hàng năm	Đất trồng cây hàng năm
10	Diện tích (m ²)	1.088,70	1.054,70
11	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	100.000.000
13	Thời điểm giao dịch	2025	2025
14	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	91.853	94.814
15	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	93.333	
16	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	110.000	
17	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	0,8485	

❖ **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 hằng năm xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (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 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ) là **93.333 đ/m²**.

Tại địa bàn xã Tân Phước (cũ) nói riêng và huyện Đồng Phú (cũ) nói chung, đối với đất trồng cây hằng năm có số lượng thấp do không điều kiện tự nhiên không phù hợp. Do đó, khi mua bán, người dân thường mua bán loại đất này với giá đất có sự tương đồng cao với giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí. Do đó, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây hằng năm – Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú bằng với hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú, cụ thể bằng **1,1410 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 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ): 110.000 đ/m² x 1,1410 = 125.513 đ/m². **Làm tròn 126.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây hằng năm) tại Vị trí 2 - Phạm vi 1 – Đường Đồng Tiến – Tân Phú tại xã Tân Phước (cũ) là 126.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1410 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 nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hằng năm) cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: “Tăng cường khả năng thoát lũ Suối Rạt, đoạn đi qua huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước”, đoạn qua xã Đồng Tâm (gồm xã Đồng Tiến cũ và xã Tân Phước cũ), tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 10/2025 như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	Cụ thể
A	XÃ ĐỒNG TIẾN (CŨ) - KHU VỰC 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1 - Đường Quốc lộ 14	3,0433	180.000	548.000
1.2	Vị trí 3 - Phạm vi 1	1,2058	90.000	109.000
1.3	Vị trí 4	1,2469	75.000	94.000

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt
B	Xã Tân Phước (Cũ) - Khu vực 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1 - Đường ĐT 753	1,8802	180.000	338.000
1.2	Vị trí 2 - Phạm vi 1 - Đường Đồng Tiến - Tân Phú	1,1410	150.000	171.000
1.3	Vị trí 3 - Phạm vi 1	1,2058	90.000	109.000
1.4	Vị trí 4	1,2469	75.000	94.000
2	Giá đất trồng cây hằng năm			
2.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1 - Đường Đồng Tiến - Tân Phú	1,1410	110.000	126.000

Ghi chú: Giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền được xác định giá đất căn cứ theo Khoản 10, Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 như sau:

“9. Sửa đổi Điều 9 như sau: “4. Thửa đất có vị trí tiếp giáp hai mặt tiền đường giao thông trở lên thì giá đất ở được xác định theo đường giao thông có giá đất cao nhất nhân (x) với hệ số 1,2 lần. Việc xác định thửa đất tiếp giáp từ 02 tuyến đường giao thông trở lên đối với những tuyến đường giao thông sau: Quốc lộ (đường giao thông do Trung ương quản lý); đường tỉnh (đường giao thông do cấp tỉnh quản lý); đường huyện (các đường giao thông do cấp huyện quản lý); các tuyến đường nội bộ các khu dân cư đã được xây dựng theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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