

Số: 163-DT1/2025/VLAND-ĐGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 163-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 18/09/2025)

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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	
			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 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	Văn bản	Ngày 29/8/2025	Xác định phạm vi, vị trí thửa đất	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Bù Đăng

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 THỌ SƠN (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT3 – Phạm vi 1 là 70.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 2 là 49.000 đ/m²; + VT4 là 48.000 đ/m². ❖ XÃ ĐỒNG NAI (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT2 - Phạm vi 1 là 80.000 đ/m²; + VT2 - Phạm vi 2 là 56.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 1 là 70.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 2 là 49.000 đ/m²; + VT4 là 48.000 đ/m². • Đối với đất ở: + Xác định theo đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13): Phạm vi 1 là 765.000 đ/m². ❖ XÃ PHÚ SƠN (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT3 – Phạm vi 1 là 70.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 2 là 49.000 đ/m²; + VT4 là 48.000 đ/m².
2	Địa điểm	- Xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi: + Xã Thọ Sơn (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 317.125,9 m²; + Xã Đồng Nai (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 470.271,3 m²; Đất ở: 153,6 m²;
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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

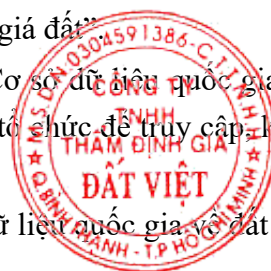
– Căn cứ tại Khoản 4, Điều 6, Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định: “Dữ liệu thuộc tính giá đất gồm: dữ liệu về quyết định giá đất; dữ liệu về bảng giá đất; dữ liệu về giá thửa đất; dữ liệu về thửa đất chuẩn; dữ liệu về thửa đất cụ thể”

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

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

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

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



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

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

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

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

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất

(hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

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

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

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

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

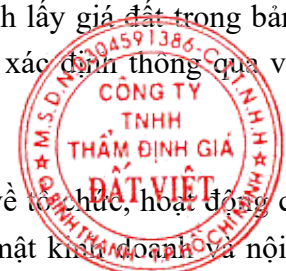
+ VLAND đặt sự tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, file mềm.... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục, số lượng, diện tích các lô, doanh 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 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 Thọ Sơn 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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 Thọ Sơn** 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 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 THỌ SƠN (CŨ)

1.1 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

1.1.1 Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

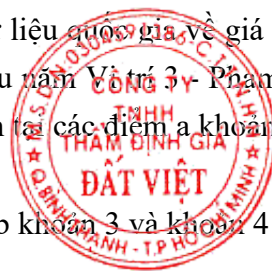
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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:

VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ có vị trí giáp ranh nhau và dựa vào thị trường bất động sản tại 2 khu vực, nhận thấy xã Thống Nhất (cũ) có giá đất cao hơn xã Phước Sơn (cũ). Tuy nhiên, đối với dự án này có tuyến thu hồi đi qua các thửa đất liền kề nhau. Vì vậy, để tránh giá đất giữa xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ chênh lệch nhiều, đặc biệt tại vị trí giáp ranh giữa xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ.

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 19 thửa đất (Từ TĐTT 01 đến TĐTT 19) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn (cũ). Cụ thể:



TĐTT 01 đến TĐTT 08:

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03	TĐTT 04	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08
1	Tên người chuyển nhượng	Điều Thị Tiên CN Phạm Thị Mơ	Điều lâm Khu CN Phan Minh Phương	Phòng A Cầu	Huỳnh Đăng Điền CN Vũ Đình Đức	Nguyễn Trang Tiên CN Nguyễn Trung Tín	Đỗ Văn Hoàng CN Đỗ Thị Thanh Thúy	Điền Văn Long CN Nguyễn Thị Hoàng Ngọc Thị Hồng Vi	Đoàn Văn Quyền CN Vi Thị Hồng Vi
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1037, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3957, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 4473, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0916, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0446, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2901, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3784/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2593, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
3	Địa điểm	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	25-388	25-220	25-452	25-184	25-618	29-96	29-418	29-52
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	12.288,40	9.814,00	30.431,20	7.583,70	1.258,40	11.409,10	6.581,90	14.321,50
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	126,79	150,00	153,34	105,16	50,00	80,00	94,95	110,00

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03	TĐTT 04	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08
	+ Chiều dài thửa đất (m)	96,92	65,43	198,46	72,12	25,17	142,61	69,52	130,20
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	870.000.000	400.000.000	1.535.000.000	300.000.000	50.000.000	300.000.000	450.000.000	600.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2025	Tháng 5/2025	Tháng 6/2025	Tháng 3/2025	Tháng 02/2025	Tháng 6/2025	Tháng 7/2025	Tháng 5/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	70.798	40.758	50.442	39.559	39.733	26.295	68.369	41.895

TĐTT 09 đến TĐTT 14:

TT	Nội dung	TĐTT 09	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12	TĐTT 13	TĐTT 14
1	Tên người chuyển nhượng	Điền Văn Long CN Hà Minh Quyết	Phòng A Cầu CN Nguyễn Duy Lộc	Vòng A Ế CN Nguyễn Ngọc Hòa	Trần Quốc Toàn CN Võ Minh Năm	Trần Quốc Toàn CN Phạm Tuấn Anh	Lê Xuân Hoàng
2	Nguồn thông tin	Theo sổ chứng thực 69 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo sổ chứng thực 0606 quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo sổ chứng thực 0704 quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2353 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2352 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1969 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm
3	Địa điểm	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng

TT	Nội dung	TĐTT 09	TĐTT 10	TĐTT 11	TĐTT 12	TĐTT 13	TĐTT 14
		Bù Đắc	Bù Đắc	Bù Đắc			
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
6	Số tờ- Số thửa	29-417	25-417	25-159	3-228	3-227	33-498
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	6.596,30	24.648,10	20.356,50	1.661,50	2.175,70	1.072,90
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	1.000.000.000	155.000.000	300.000.000	300.000.000	100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 2/2025	Tháng 2/2025	Tháng 04/2025	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	22.740	40.571	7.614	180.560	137.887	93.205

TĐTT 15 đến TĐTT 19:

TT	Nội dung	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
1	Tên người chuyển nhượng	Phạm Thị Quỳnh Như CN Phan Trường Sa	Nguyễn Văn Viên CN Đoàn Thị Phương	Nguyễn Tấn Quốc CN Nguyễn Thanh Diệp	Phùng Văn Quý CN Phạm Ngọc Bình	Đinh Hữu Tài CN Trần Trung Nghĩa
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5330 quyền số 01/2024/TP/CC-	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5186 quyền số 01/2025/TP/CC-	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4915\ quyền số 01/2025/TP/CC-	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1195 quyền số 01/2025/TP/CC-	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1093 quyền số 01/2025/TP/CC-

TT	Nội dung	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
		SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
3	Địa điểm	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai	xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
6	Số tờ- Số thửa	13-72	3-214	33-316	1-93	10-164
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.037,40	5.596,90	2.675,20	6.188,40	8.877,30
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	450.000.000	200.000.000	500.000.000	650.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025	Tháng 3/2025	Tháng 3/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	96.395	80.402	74.761	80.796	73.220

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, 12 thông tin giao dịch (TĐTT 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **70.798 đ/m² đến 137.887 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 11 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 02 đến TĐTT 12) có mức giá thấp hơn so với giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại QĐ 52/QĐ-UBND tỉnh

Bình Phước và và cao hơn so với mặt bằng chung (Dao động từ **7.614 đ/m²** đến **68.369 đ/m²** và **180.560 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 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
1	Tên người chuyển nhượng	Điều Thị Tiên CN Phạm Thị Mơ	Trần Quốc Toàn CN Phạm Tuấn Anh	Lê Xuân Hoàng	Phạm Thị Quỳnh Như CN Phan Trường Sa	Nguyễn Văn Viên CN Đoàn Thị Phương	Nguyễn Tấn Quốc CN Nguyễn Thanh Điệp	Phùng Văn Quý CN Phạm Ngọc Bình	Đinh Hữu Tài CN Trần Trung Nghĩa
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1037, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2352, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1969, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5330, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5186, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4915, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1195, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1093, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
3	Địa điểm	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai	xã Thọ Sơn, tỉnh Đồng Nai	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
6	Số tờ- Số thửa	25-388	3-227	33-498	13-72	3-214	33-316	1-93	10-164
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	12.288,40	2.175,70	1.072,90	1.037,40	5.596,90	2.675,20	6.188,40	8.877,30
10	Tài sản gắn	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 13	TĐTT 14	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17	TĐTT 18	TĐTT 19
	liên với đất								
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	870.000.000	300.000.000	100.000.000	100.000.000	450.000.000	200.000.000	560.000.000	650.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2025	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025	Năm 2025	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025	Tháng 3/2025	Tháng 3/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	70.798	137.887	93.205	96.395	80.402	74.761	80.706	73.220
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	88.433							
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	70.000							
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,2633							

❖ **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 Thọ Sơn (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 Thọ Sơn (cũ) là **88.433 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 Thọ Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**88.433 đ/m² > 70.000 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 Thọ Sơn (cũ) là **88.433 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:

$$(70.798 + 137.887 + 93.205 + 96.395 + 80.402 + 74.761 + 80.796 + 73.220) : 8 = \mathbf{88.433 \text{ đ/m}^2}.$$

– 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 Thọ Sơn (cũ) là: $88.433 \text{ đồng/m}^2 : 70.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,2633 \text{ lần}}$.

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

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

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

$$\text{Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn (cũ): } 70.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2633 = 88.431 \text{ đ/m}^2. \text{ Làm tròn } \mathbf{88.000 \text{ đ/m}^2}.$$

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn là 88.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.

1.1.2 Giá đất nông nghiệp (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 Bu Đăng, 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 Thọ Sơn (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 Thọ Sơn (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 **1,2633** 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 **1,2633** 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 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% = 70.000 x 70% = **49.000 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 3 – Phạm vi 2 tại xã Thọ Sơn (cũ): 49.000 đ/m² x 1,2633 = **61.902 đ/m²**. Làm tròn **62.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Thọ Sơn (cũ) là 62.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.**

1.1.3 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 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 Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 12 thửa đất (Từ TĐTT 20 đến TĐTT 31) tại Vị trí 4 tại xã Thọ Sơn (cũ). Cụ thể:



TĐTT 20 đến TĐTT 31:

TT	Nội dung	TĐTT 20	TĐTT 21	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25
1	Tên người chuyển nhượng	Điều Ngót CN Điều Phương	Điều Kuri CN Vũ Văn Hà	Phan Trường Xa CN Hà Văn Trường	Nguyễn Văn Hào CN Trần Đăng Minh	Nguyễn Thị Chính CN Nguyễn Thị Hiên	Nguyễn Thị Hồng Phương CN Chu Thị Tú Quỳnh
2	Nguồn thông tin	Theo số chứng thực 79 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn, huyện Bù Đang, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2372/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3261/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo số chứng thực 37 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn, huyện Bù Đang, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3512, quyền số 01/2025TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3517, quyền số 01/2025TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị lộc
3	Địa điểm	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
5	Hình dáng	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi
6	Số tờ- Số thửa	25-420	25-327	25-23	27-149	28-206	28-111
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	8.781,90	12.920,20	5.599,30	14.909,60	10.220,20	9.429,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	105,44	67,47	33,96	116,26	49,50	127,59
	+ Chiều dài thửa	83,29	191,50	164,88	128,24	206,47	73,90

TT	Nội dung	TĐTT 20	TĐTT 21	TĐTT 22	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25
	đất (m)						
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	500.000.000	120.000.000	450.000.000	400.000.000	300.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 5/2025	Tháng 6/2025	Tháng 4/2025	Tháng 5/2025	Tháng 6/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	34.161	38.699	21.431	30.182	39.138	31.816

TĐTT 26 đến TĐTT 31:

TT	Nội dung	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
1	Tên người chuyển nhượng	Điền Yson CN Phạm Văn Nghĩa	Lê Văn Tiến CN Nguyễn Thanh Xuân	Nguyễn Văn Phán CN Trương Minh Ngân	Điền Mạnh CN Điền Yuh	Tôn Ngọc Hào CN Nguyễn Trường Giang	Nguyễn Trọng Toàn CN Nguyễn Thị Hồng Phụng
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2236 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3387, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4198, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 61, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo số chứng thực 3 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3458, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
3	Địa điểm	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Hòa, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường

TT	Nội dung	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	29-225	35-137	35-234	35-170	17-10	44-15
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	6.491,20	8.456,40	2.412,00	8.292,10	8.868,70	3.337,40
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	48,75	74,02	66,63	50,62	77,27	77,27
	+ Chiều dài thửa đất (m)	133,15	114,24	36,20	163,81	114,78	43,19
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	250.000.000	100.000.000	150.000.000	550.000.000	360.000.000	180.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 5/2025	Tháng 6/2025	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025	Tháng 06/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	38.514	11.825	62.189	66.328	40.592	53.934

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 03 thông tin giao dịch (TĐTT 28, 29, 31) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Thọ Sơn (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **53.934 đ/m²** đến **66.328 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 10 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 20 đến TĐTT 27, TĐTT 30) có mức giá thấp hơn so với giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại QĐ 52/QĐ-UBND tỉnh Bình Phước và thấp hơn so với mặt bằng

chung (Dao động từ **11.825 đ/m²** đến **48.100 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:

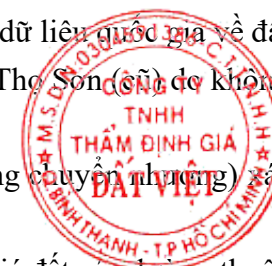
TT	Nội dung	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 34
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4198, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 61, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3458, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
2	Địa điểm	thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	thôn Sơn Lập, xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng	xã Thọ Sơn, huyện Bù Đăng
3	Mô tả	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường	Không tiếp giáp đường
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	35-234	35-170	44-15
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 (m ²)	2,412.00	8,292.10	3,337.40
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	550.000.000	180.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng6/2025	Tháng01/2025	Tháng06/2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	62.189	66.328	53.934
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	60.817		
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	48.000		
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,2670		

❖ 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 Thọ Sơn (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 Thọ Sơn (cũ) là **60.817 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 đương thuộc Vị trí 4 tại xã Thọ Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**60.817 đ/m² > 48.000 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 4 tại xã Thọ Sơn (cũ) là **60.817 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:

$$(62.189 + 66.328 + 53.934) : 3 = \mathbf{60.817 \text{ đ/m}^2}.$$

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 4 tại xã Thọ Sơn (cũ) là: 60.817 đồng/m² : 48.000 đồng/m² = **1,2670 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 Thọ Sơn (cũ): 48.000 đ/m² x 1,2670 = **61.162 đ/m²**. Làm tròn **61.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Thọ Sơn cũ là 61.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2670 lần.**

2. XÃ ĐỒNG NAI (CŨ)

2.1 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

2.1.1 Giá đất 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 Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 04 thửa đất xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
1	Tên người chuyển nhượng	Điểu Minh CN Trần Phong	Lê Minh Ngọc CN Nguyễn Thị Trọng	Thị Vẹn CN Đào Công Tiến	Điểu Bột CN Trần Minh Thiện
2	Nguồn thông tin	Theo số chứng thực 30 quyền số 01/2025 -	Theo số chứng thực 15 quyền số 01/2025 -	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng



TT	Nội dung	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35
		SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	đất số công chứng 0409 quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	đất số công chứng 1611 quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
3	Địa điểm	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 2, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường Đoàn Kết - Đồng Nai	Tiếp giáp đường Đoàn Kết - Đồng Nai	Tiếp giáp đường Đoàn Kết - Đồng Nai	Tiếp giáp đường Đoàn Kết - Đồng Nai
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	19-185	22-105	24-151	24-151
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	2.560,20	1.053,30	1.004,90	23.941,60
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	47,00	12,50	10,10	100,27
	+ Chiều dài thửa đất (m)	54,47	84,26	99,50	238,77
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	300.000.000	80.000.000	500.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 4/2025	Tháng 2/2025	Tháng 3/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	58.589	284.819	79.610	20.884
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	110.976			
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ- UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	80.000			
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3872			

❖ Nhận xét:

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

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 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) là **110.976 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 nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**110.976 đ/m² > 80.000 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 Nai (cũ) là **110.976 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:

$$(58.589 + 284.819 + 79.610 + 20.884) : 4 = \mathbf{110.976 \text{ đ/m}^2}.$$

– 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 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) là: $110.976 \text{ đồng/m}^2 : 80.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3872 \text{ lần}}$.

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

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

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

– Cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ): $80.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3872 = \mathbf{110.976 \text{ đ/m}^2}$. Làm tròn **111.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 xã Đồng Nai (cũ) là 111.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3872 lần.**

2.1.2 Giá đất 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 Bù Đăng, 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 Nai (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 Nai (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 mục 2.1.1 (Tỷ lệ **1,3872** 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 **1,3872** 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% = 80.000 x 70% = **56.000 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:

đ/m x 1,3872 = 77,6

$$d/m^2 \times 13872 = 77.683$$

Trại tị nạn Đồng Nai (cũ) là

lần.

3 và khoản 4 Điều 158

Thế giới gia về giá trong

năm Vị trí 3 - Phạm vi 1
ai các điểm a khoản 3 và

1

TĐTT 36 đến TĐTT 42:

TT	Nội dung	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
1	Tên người chuyển nhượng	Thị Nôi CN Trần Cao Nhân	Điều Lâm CN Bùi Minh Sơn	Trần Tấn Công CN Nguyễn Quang Dự	Thị Mem CN Trần Văn Vinh	Điều Ké CN Nguyễn Phi Long	Thị Mỗ CN Nguyễn Văn Luận	Nguyễn Thúy Hằng CN Nguyễn Anh Tiến
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo số chứng thực 13 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1734 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2160, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1745 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2507 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1511 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan
3	Địa điểm	Thôn 8, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 2, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 2, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	00-33	1-67	7-238	10-211	11-172	11-147	23-127
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



TT	Nội dung	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	10.027,00	1.029,90	43.262,80	6.014,40	11.044,70	15.457,20	1.015,80
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	30,00	9,30	225,00	16,17	68,00	14,02	13,13
	+ Chiều dài thửa đất (m)	334,23	110,74	192,28	371,95	162,42	135,57	77,36
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	50.000.000	2.700.000.000	450.000.000	400.000.000	600.000.000	70.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 01/2025	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025	Tháng 5/2025	Tháng 3/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	29.919	48.548	66.830	74.820	36.216	38.817	68.911

TĐTT 43 và TĐTT 47:

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46	TĐTT 47
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3213 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0751 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1386 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3635 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3635 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
2	Địa điểm	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn)	Thôn 4, xã Đồng Nai (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn)
3	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46	TĐTT 47
4	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
5	Số tờ- Số thửa	TL-07039-2023-115	17-21	21-132	7-112	114(21)-99
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)	6.747,00	15.536,00	6.924,80	1.403,20	4.921,80
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	200.000.000	150.000.000	350.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 02/2025	Tháng 3/2025	Tháng 07/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	44.464	45.057	28.882	106.899	71.112

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, 05 thông tin giao dịch (TĐTT 38, 39, 42, 46, 47) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **66.830 đ/m² đến 106.899 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 07 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45) có mức giá thấp hơn so với giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại QĐ 52/QĐ-UBND tỉnh Bình Phước và thấp hơn mặt bằng chung (Dao động từ **28.882 đ/m² đến 48.548 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 38	TĐTT 39	TĐTT 42	TĐTT 46	TĐTT 47
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng

TT	Nội dung	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 42	TĐTT 46	TĐTT 47
		quyền sử dụng đất số công chứng 1734 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	quyền sử dụng đất số công chứng 2160, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	quyền sử dụng đất số công chứng 1511 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	quyền sử dụng đất số công chứng 3635 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	quyền sử dụng đất số công chứng 3635 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
2	Địa điểm	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn)	Thôn 4, xã Đồng Nai (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn)
3	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
4	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Không cân đối	Không cân đối
5	Số tờ- Số thửa	7-238	10-211	23-127	7-112	114(21)-99
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)	43,262.80	6,014.40	1,015.80	1,403.20	4,921.80
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	2.700.000.000	450.000.000	70.000.000	150.000.000	350.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 4/2025	Tháng 4/2025	Tháng 3/2025	Tháng 07/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	66.830	74,820	68,911	106,899	71,112
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	77.714				
14	Giá đất theo QĐ	70.000				

TT	Nội dung	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 42	TĐTT 46	TĐTT 47
	52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)					
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)			1,1102		



❖ **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 Nai (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 Nai (cũ) là **77.714 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 nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**77.714 đ/m² > 70.000 đ/m²**). VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ có vị trí giáp ranh nhau và dựa vào thị trường bất động sản tại 2 khu vực, nhận thấy xã Thọ Sơn (cũ) và xã Đồng Nai (cũ) có giá đất trồng cây lâu năm là như nhau do có điều kiện thổ nhưỡng, tưới tiêu, khí hậu, vận chuyển,...tương đồng nhau. Bên cạnh đó, đối với dự án này có tuyến thu hồi đi qua các thửa đất liền kề nhau. Vì vậy, để tránh giá đất giữa xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ chênh lệch nhiều, đặc biệt tại vị trí giáp ranh giữa xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ. Để đảm bảo giá được hài hòa giữa tại xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ, VLAND lựa chọn tham khảo hệ số điều chỉnh tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn cũ (Cụ thể tại mục 1.1.1) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai cũ là **1,2633 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 Nai (cũ): 70.000 đ/m² x 1,2633 = **88.431 đ/m²**. Làm tròn **88.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai cũ là 88.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.**

2.1.4 Giá đất 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 Bù Đăng, 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 Nai (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 Nai (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 mục 2.1.2 (Tỷ lệ **1,2633** 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 **1,2633** 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 3 – Phạm vi 2 là:

Vị trí 3 – Phạm vi 2 = Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 x 70% = 70.000 x 70% = **49.000 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 3 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Nai (cũ): 49.000 đ/m² x 1,2633 = **61.902 đ/m²**. Làm tròn **62.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Đồng Nai (cũ) là 62.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.**

2.1.5 Giá đất 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 Bồ Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 15 thửa đất (Từ TĐTT 48 đến TĐTT 62) tại Vị trí 4 tại xã Đồng Nai (cũ). Cụ thể:



TĐTT 48 đến TĐTT 55:

TT	Nội dung	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51	TĐTT 52	TĐTT 53	TĐTT 54	TĐTT 55
1	Tên người chuyển nhượng	Thị Hồng CN Nguyễn Cao Vượng	Thị Brứh CN Đâu Khắc Nhân	Thị Gắ CN Đoàn Thị Mai Thơ	Vũ Thị Hằng Nga CN Điều Thị Brai	Lương Văn Biên CN Lê Văn Kiểm	Nguyễn Ngọc Quý CN Đỗ Văn Đông	Điền Sin CN Trần Văn Vinh	Điều Thị Hạnh CN Trịnh Thị Thu
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2733 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3113 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4511, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3266 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2676, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0157, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1314, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
3	Địa điểm	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 1, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	2-107	4-262	4-201	5-190	5-45	7-107	10-159	11-99
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	21.010,70	17.086,00	4.004,00	8.099,40	12.902,90	18.823,20	4.421,10	20.279,80
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	35,92	74,61	53,60	54,36	27,34	20,12	55,10	56,82
	+ Chiều dài thửa đất (m)	584,93	229,00	74,70	149,00	471,94	935,55	80,24	356,91

TT	Nội dung	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51	TĐTT 52	TĐTT 53	TĐTT 54	TĐTT 55
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	700.000.000	800.000.000	200.000.000	200.000.000	600.000.000	150.000.000	250.000.000	600.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 6/2025	Tháng 6/2025	Tháng 6/2025	Tháng 5/2025	Tháng 01/2025	Tháng 4/2025	Tháng 3/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	33.316	46.822	49.950	24.693	46.501	7.969	56.547	29.586

TĐTT 56 đến TĐTT 60:

TT	Nội dung	TĐTT 56	TĐTT 57	TĐTT 58	TĐTT 59	TĐTT 60
1	Tên người chuyển nhượng	Thị Rơi CN Mai Thị Hà	Huỳnh Thị Sương CN Trần Phong	Nguyễn Thanh Tú CN Nguyễn Quang Đạo	Trần Văn Hợp CN Hoàng Ngọc Duy	Điều Thét CN Điều Lố
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3740, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo sổ chứng thực 36, quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4332, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5003, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0352, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu
3	Địa điểm	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 2, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 1, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	73-40	75-391	78-178	124-58	8-151
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

TT	Nội dung	TĐTT 56	TĐTT 57	TĐTT 58	TĐTT 59	TĐTT 60
		Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	23.123,80	10.074,10	5.316,20	14.966,20	3.078,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	12,89	57,64	54,70	63,56	44,55
	+ Chiều dài thửa đất (m)	1.793,93	174,78	97,19	235,47	69,09
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	600.000.000	300.000.000	200.000.000	720.000.000	90.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 7/2025	Tháng 01/2025	Tháng 6/2025	Tháng 7/2025	Tháng 01/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	25.947	29.779	37.621	48.107	29.240

TĐTT 61 đến TĐTT 62:

TT	Nội dung	TĐTT 61	TĐTT 62
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
2	Địa điểm	xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
3	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	4-439	4-189
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 (m ²)	2,395.20	6,237.00
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	130.000.000	320.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 61	TĐTT 62
11	Thời điểm giao dịch	Năm 2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	54.275	51.307

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 07 thông tin giao dịch (TĐTT 49, 50, 52, 54, 59, 61, 62) có giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Đồng Nai (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **46.501 đ/m² đến 56.547 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 08 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 48, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 60) có mức giá thấp hơn so với mặt bằng chung (Dao động từ **7.969 đ/m² đến 37.621 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 49	TĐTT 50	TĐTT 52	TĐTT 54	TĐTT 59	TĐTT 61	TĐTT 62
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3113, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4511, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2676, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5003, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2445, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
2	Địa điểm	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 3, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Thôn 1, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng	xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
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	4-262	4-201	5-45	10-159	124-58	4-439	4-189
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận	Giấy chứng nhận

TT	Nội dung	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 52	TĐTT 54	TĐTT 59	TĐTT 61	TĐTT 62
		Quyền 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	Quyền 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	Quyền 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	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 (m ²)	17,086.00	4,004.00	12,902.90	4,421.10	14,966.70	2,395.20	6,237.00
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	800.000.000	200.000.000	600.000.000	250.000.000	720.000.000	130.000.000	320.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 6/2025	Tháng 5/2025	Tháng 4/2025	Tháng 7/2025	Năm 2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	46.822	49.950	46.501	56.547	48.107	54.275	51.307
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	50.501						
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	48.000						
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1.0521						

❖ **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 Nai (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 Nai (cũ) là **50.501 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 nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Đồng Nai (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**50.501 đ/m² > 48.000 đ/m²**). VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ có vị trí giáp ranh nhau và dựa vào thị trường bất động sản tại 2 khu vực, nhận thấy xã Thọ Sơn (cũ) và xã Đồng Nai (cũ) có giá đất trồng cây lâu năm là như nhau do có điều kiện thổ nhưỡng, tưới tiêu, khí hậu, vận chuyển,...tương đồng nhau. Bên cạnh đó, đối với dự án này có tuyến thu hồi đi qua các thửa đất liền kề nhau. Vì vậy, để tránh giá đất giữa xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ chênh lệch nhiều, đặc biệt tại vị trí giáp ranh giữa xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ. Để đảm bảo giá được hài hòa giữa tại xã Thọ Sơn cũ và xã Đồng Nai cũ, VLAND lựa chọn tham khảo hệ số điều chỉnh tại Vị trí 4 tại xã Thọ Sơn cũ (Cụ thể tại mục 1.1.3) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Đồng Nai cũ là **1,2742 lần**.

Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Đồng Nai (cũ) là: $48.000 \text{ đồng/m}^2 : 48.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,2742 \text{ lần}}$.

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 4 tại xã Đồng Nai (cũ): $48.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2742 = \mathbf{61.162 \text{ đ/m}^2}$. Làm tròn **61.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Đồng Nai là 61.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2742 lần.**

2.2 Giá đất ở xác định theo đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13)

2.2.1 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 Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13). 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 đăng ký tại nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Bu Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin giao dịch thành công tại đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tuy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13). Vì vậy, VLAND mở rộng khảo sát tại các tuyến đường lân cận và thu thập được 02 (Hai) giao dịch thành công tại đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba cổng chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20) và 01 (Một) thông tin giao dịch thành công tại đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Hết ranh đất nhà ông Hùng (Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 18) đến hết ranh đất nhà ông Ngọt (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22) để làm cơ sở tính toán. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 72	TĐTT 73	TĐTT 74
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2167, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo số chứng thực 18, quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bu Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 415, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
2	Địa chỉ thửa đất	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bu Đăng	Thôn 5, xã Đồng Nai, huyện Bu Đăng	Thôn 4, xã Đồng Nai, huyện Bu Đăng
3	Số tờ - số thửa	19-130	19-187	18-410
4	Mô tả	Đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba cổng chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20)	Đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba cổng chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20)	Đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Hết ranh đất nhà ông Hùng (Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 18) đến hết ranh đất nhà ông Ngọt (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22)
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
6	Mục đích sử dụng đất	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 trồng cây lâu năm: đến 02/5/2053	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/5/2053	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 06/01/2054
8	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
9	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Diện tích lô đất (m ²)	778,70	869,60	1.371,70

TT	Nội dung	TĐTT 72	TĐTT 73	TĐTT 74
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	100,00	100,00	200,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	100,00	100,00	200,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	100,00	100,00	200,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	678,70	769,60	1.171,70
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)		132,70	5,10
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	678,70	636,90	1.166,60
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	778,70	736,90	1.366,60
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	678,7	769,6	1.171,7
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	678,70	636,90	1.166,60
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	14,55	15,00	30,85
	+ Chiều dài thửa đất (m)	53,52	57,97	44,46
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	400.000.000	200.000.000	400.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	148.500.000	148.500.000	114.000.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	575.000	575.000	650.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	80.000	80.000	80.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	80.000	80.000	80.000



TT	Nội dung	TĐTT 72	TĐTT 73	TĐTT 74
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	111.000	111.000	111.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	287.500	287.500	325.000
14	Giá trị BĐS (đ)	506.464.300	296.374.400	406.141.300
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 4/2025	Tháng 5/2025	Tháng 04/2025
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.266.161	740.936	1.015.353
17	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.003.549		1.015.353
18	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	575.000		650.000
19	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,7453		1,5621

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

❖ **Nhận xét:**

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 Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba cống chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20) thuộc Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) là **1.003.549 đ/m²**; với hệ số điều chỉnh là **1,7453 lần**.

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 Đoàn Kết - Đồng Nai - Hết ranh đất nhà ông Hùng (Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 18) đến hết ranh đất nhà ông Ngọt (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22) thuộc Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) là **1.015.353 đ/m²**; với hệ số điều chỉnh là **1,5621 lần**.

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 đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba cống chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20) thuộc Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.003.549 đ/m² > 575.000 đ/m²**) và giá đất đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Hết ranh đất nhà ông Hùng (Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 18) đến hết ranh đất nhà ông Ngọt (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22) thuộc Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.015.353 đ/m² > 650.000 đ/m²**). Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy các giao dịch thành công đều có thời điểm giao

dịch gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025) và cả hai đoạn đường được lựa chọn đều có vị trí, đặc điểm và điều kiện hạ tầng tương đồng với đoạn đường cần định giá, tỷ lệ chênh lệch giữa giá thị trường của 2 tuyến đường đều nằm trong khoảng gần nhau (**1,5621 – 1,7453 lần**). Điều này cho thấy thị trường có sự ổn định, có tính đại diện cho biến động thị trường. Do đó, VLAND lựa chọn bình quân hệ số từ hai tuyến đường là phù hợp với tình hình mua bán tại địa phương.

Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất ở các đường: Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba công chào công ty An Phước (thửa đất số 86, tờ bản đồ số 19) đến hết ranh đất ông Điều Quang (thửa đất số 32, tờ bản đồ số 20) – Phạm vi 1 là **1,7453 lần**; đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Hết ranh đất nhà ông Hùng (Thửa đất số 298, tờ bản đồ số 18) đến hết ranh đất nhà ông Ngọt (Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 22) – Phạm vi 1 là **1,5621 lần** so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên khi áp dụng với đất ở đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13) – Phạm vi 1 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13) - Phạm vi 1 là:

$$(1,5621 + 1,7453) : 2 = \mathbf{1,6537 \text{ lần.}}$$

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

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

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

– Giá đất ở đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13) thuộc Phạm vi 1 tại xã Đồng Nai (cũ) là:

$$765.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,6537 \text{ lần} = \mathbf{1.265.081 \text{ đồng/m}^2}. \text{ Làm tròn } \mathbf{1.265.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất ở đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13) tại Phạm vi 1 xã Đồng Nai (cũ) là 1.265.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,6537 lần.**

3. XÃ PHÚ SƠN (CŨ)

3.1 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

3.1.1 Giá đất 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 02 thửa đất (Từ TĐTT 63 đến TĐTT 64) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phú Sơn (cũ). Cụ thể:



TT	Nội dung	TĐTT 63	TĐTT 64
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4154, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo sổ chứng thực , quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn
2	Địa điểm	xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng	xã Phú Sơn (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn
3	Mô tả	Không giáp đường giao thông	Không giáp đường giao thông
4	Hình dáng	Cân đối	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	12-62	39-306
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)	8,319.80	4,245.00
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	700.000.000	300.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 7/2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	84.137	70.671
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	77.404	
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	70.000	
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,1058	

❖ **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 Phú Sơn (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 Phú Sơn (cũ) là **77.404 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 nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phú Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**77.404 đ/m² > 70.000 đ/m²**). VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thọ Sơn cũ và xã Phú Sơn cũ có vị trí giáp ranh nhau và dựa vào thị trường bất động sản tại 2 khu vực, nhận thấy xã Thọ Sơn (cũ) và xã Phú Sơn (cũ) có giá đất trồng cây lâu năm là như nhau do có điều kiện thổ nhưỡng, tưới tiêu, khí hậu, vận chuyển,...trùng đồng nhau. Bên cạnh đó, đối với dự án này có tuyến thu hồi đi qua các thửa đất liền kề nhau. Vì vậy, để tránh giá đất giữa xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ chênh lệch nhiều, đặc biệt tại vị trí giáp ranh giữa xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ. Để đảm bảo giá được hài hòa giữa tại xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ, VLAND lựa chọn tham khảo hệ số điều chỉnh tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thọ Sơn cũ (Cụ thể tại mục 2.1.3) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phú Sơn cũ là **1,2633 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 Phú Sơn (cũ): $70.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2633 = 88.347 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn **88.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phú Sơn là 83.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.**

2.1.6 Giá đất 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 Bu Đăng, 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 Phú Sơn (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 Phú Sơn (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 mục 2.1.2 (Tỷ lệ **1,2633** 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 **1,2633** 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 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% = 70.000 x 70% = **49.000 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 3 – Phạm vi 2 tại xã Phú Sơn (cũ): 49.000 đ/m² x 1,2633 = **61.843 đ/m²**. Làm tròn **62.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Phú Sơn (cũ) là 62.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2633 lần.

2.1.7 Giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 4

❖ *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 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 Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 07 thửa đất (Từ TĐTT 65 đến TĐTT 71) tại Vị trí 4 tại xã Phú Sơn (cũ). Cụ thể:

TĐTT 65 đến TĐTT 71:

TT	Nội dung	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4023, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	Theo số chứng thực 10, quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn	Theo số chứng thực 2, quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Thọ Sơn	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2948, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2948, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 130, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc	



TT	Nội dung	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
2	Địa điểm	xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng	xã Phú Sơn (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn	xã Phú Sơn (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn	xã Phú Sơn (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn	xã Phú Sơn (cũ) (Nay thuộc xã Thọ Sơn	xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng	xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng
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	33-323	22-137	25-52+92	21-361	63(3)-38	4-388	4-272
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 (m ²)	6.573,90	2.635,80	26.937,20	5.932,30	17.538,10	3.377,50	11.343,50
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	500.000.000	195.000.000	1.500.000.000	300.000.000	850.000.000	150.000.000	600.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2025	Tháng 7/2025	Tháng 7/2025	Tháng 6/2025	Năm 2025	Tháng 1/2025	Năm 2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	76.058	73.981	55.685	50.571	48.466	44.412	52.894

TT	Nội dung	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
13	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	57.438						
14	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	48.000						
15	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,1966						



❖ **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 Nai (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 Phú Sơn (cũ) là **57.438 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 nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Phú Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**57.438 đ/m² > 48.000 đ/m²**). VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thọ Sơn cũ và xã Phú Sơn cũ có vị trí giáp ranh nhau và dựa vào thị trường bất động sản tại 2 khu vực, nhận thấy xã Thọ Sơn (cũ) và xã Phú Sơn (cũ) có giá đất trồng cây lâu năm là như nhau do có điều kiện thổ nhưỡng, tưới tiêu, khí hậu, vận chuyển,....trùng đồng nhau. Bên cạnh đó, đối với dự án này có tuyến thu hồi đi qua các thửa đất liền kề nhau. Vì vậy, để tránh giá đất giữa xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ chênh lệch nhiều, đặc biệt tại vị trí giáp ranh giữa xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ. Để đảm bảo giá được hài hòa

giữa tại xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn cũ, VLAND lựa chọn tham khảo hệ số điều chỉnh tại Vị trí 4 tại xã Đồng Nai cũ (Cụ thể tại mục 2.1.5) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Phú Sơn cũ là **1,2742 lần**.

Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Phú Sơn (cũ) là: 48.000 đồng/m² : 48.000 đồng/m² = **1,2742 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 Phú Sơn (cũ): 48.000 đ/m² x 1,2742 = **61.162 đ/m²**. Làm tròn **61.000 đ/m²**.
⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Phú Sơn là 61.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2742 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 Thọ Sơn, 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 Thọ Sơn (gồm xã Thọ Sơn cũ, xã Đồng Nai cũ và xã Phú Sơn 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	XÃ THỌ SƠN (CŨ)			
1.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
1.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	70.000	1,2633	88.000
1.1.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	49.000	1,2633	62.000
1.1.3	Vị trí 4	48.000	1,2670	61.000
2	XÃ ĐỒNG NAI (CŨ)			
2.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
2.1.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	80.000	1,3872	111.000
2.1.2	Vị trí 2 - Phạm vi 2	56.000	1,3872	78.000
2.1.3	Vị trí 3 - Phạm vi 1	70.000	1,2633	88.000
2.1.4	Vị trí 3 - Phạm vi 2	49.000	1,2633	62.000
2.1.5	Vị trí 4	48.000	1,2670	61.000
2.2	ĐẤT Ở			
2.2.1	Giá đất ở xác định theo đường Đoàn Kết - Đồng Nai - Ngã ba đường rẽ vào thôn 6 (thôn 5 cũ) (Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 2) - hết thửa đất nhà ông Tụy (Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 13)			
2.2.1.1	Phạm vi 1	765.000	1,6537	1.265.000
3	XÃ PHÚ SƠN (CŨ)			

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)
3.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
3.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	70.000	1,2633	88.000
3.1.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	49.000	1,2633	62.000
3.1.3	Vị trí 4	48.000	1,2670	61.000

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 Thọ Sơn để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN