

Số: 162-DT1/2025/VLAND-ĐGD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 162-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 16/09/2025)



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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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	Thông báo	06/TB-BQLDAĐTXD Ngày 14/7/2025	Kết luận của Phó giám đốc phụ trách Đình Tiên Hải tại cuộc họp ngày 12/7/2025 về việc tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư; kế hoạch tổ chức bàn giao mặt bằng dự	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
			án cao tốc Bắc – Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước)	
2	Văn bản	266/ HĐCCTT.BĐ-TTTL Ngày 04/8/2025	Hợp đồng cung cấp dữ liệu đất đai	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Bù Đăng
3	Văn bản	295/ HĐCCTT.BĐ-TTTL Ngày 27/8/2025	Hợp đồng cung cấp dữ liệu đất đai	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 THỐNG NHẤT (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT3 – Phạm vi 1 là 75.000 đ/m²; + VT3 – Phạm vi 2 là 52.500 đ/m²; + VT4 là 50.000 đ/m²; ❖ XÃ PHƯỚC SƠN (CŨ): • Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT1 - Phạm vi 1 là 130.000 đ/m²; + 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 ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6: Phạm vi 1 là 900.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 450.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 360.000 đ/m²; + Xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai: Phạm vi 1 là 920.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 460.000 đ/m²; + Xác định theo các tuyến đường còn lại: Vị trí 1 - Phạm vi 1 là 300.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 2, 3 là 200.000 đ/m²; Vị trí 2 - Phạm vi 1, 2 là 200.000 đ/m².
2	Địa điểm	- Xã Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi:

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		+ Xã Thống Nhất (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 120.576,4 m ² ; + Xã Phước Sơn (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 19.088 m ² ; Đất ở: 25.700,2 m ² ;
4	Mục đích sử dụng đất	- Thu hồi đất để thực hiện dự án: Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua xã Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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.
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;

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

e) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống ăn uống, phong tục tập quán của địa phương”

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

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

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

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

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

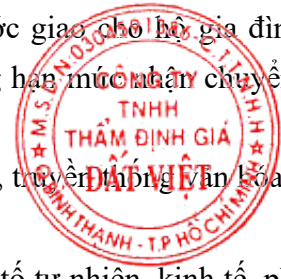
– Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất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

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

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

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

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





– Mục đích sử dụng đất: Đối với các thửa đất cần định giá có 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, trong hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

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

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

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

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

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

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

– Căn cứ tại Điều 158 Luật đất đai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Thông tin thu thập phải đáp ứng theo các yêu cầu sau: thông tin thu thập phải hợp pháp và phù hợp với tài sản định giá, mục đích định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá và phù hợp với cách tiếp

cận và phương pháp định giá dự kiến lựa chọn; thông tin thu thập phải đầy đủ, bảo đảm khách quan và trung thực đúng theo quy định của Luật đất đai về thông tin đầu vào.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ VLAND tham khảo so sánh đối chiếu với các Quyết định phê duyệt giá trong vòng 24 tháng trên địa bàn **xã Phước 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 từ 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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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 thống nhất giá đất cụ thể cũng như phương pháp định giá cho các hồ sơ bồi thường trên địa bàn **xã Phước 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 đất nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá, cụ thể:

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

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

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

1. Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

1.1 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ)

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin giao dịch thành công đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ). Vì vậy, VLAND mở rộng khảo sát đất trồng cây lâu năm tại xã Đồng Nai (cũ) có điều kiện tự nhiên, khí hậu, tưới tiêu, thổ nhưỡng, vận chuyển,... giữa xã Phước Sơn (cũ) và xã Đồng Nai (cũ) là như nhau. Trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 04 thửa đất tại Vị trí 4 tại xã Đồng Nai (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10
2	Nguồn thông tin	Theo số chứng thực 30 quyền số 01/2025 - SCT/HĐ,GD tại UBND xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước	Theo số chứng thực 15 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 0409 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 1611 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Lộc
3	Địa điểm	Thôn 5, xã	Thôn 4, xã	Thôn 3, xã	Thôn 2, xã

TT	Nội dung	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10
		Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Đồng Nai, huyện Bù Đăng	Đồng Nai, huyện Bù Đăng	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
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/m²)	58.589	284.819	79.610	20.884
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	110.976			
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ- UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	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 được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Phước 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 2 tại xã Phước Sơn (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 các đường thuộc Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (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 Phước Sơn (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 liệu của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là:

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

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 tại xã Phước Sơn (cũ) là: 110.976 đồng/m² : 80.000 đồng/m² = **1,3872 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 Phước Sơn (cũ): 80.000 đ/m² x 1,3872 = **110.976 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 4 xã Phước Sơn (cũ) là 110.976 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3872 lần.**

1.2 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Phước Sơn (cũ)

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

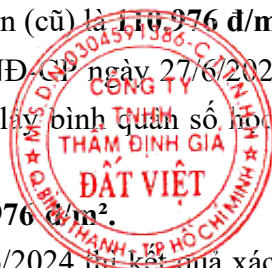
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

– 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 không thu thập được thông tin giao dịch thành công đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Phước Sơn (cũ).

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 của cây lâu năm tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại mục 1.1.1 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3872** lần cho giá đất cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất cây lâu năm 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 cây lâu năm 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 2 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:

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

– Cây lâu năm tại Vị trí 2 – Phạm vi 2 tại xã Phước Sơn (cũ): 56.000 đ/m² x 1,3872 = **77.683 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 2 xã Phước Sơn (cũ) là 77.683 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất tại Vị trí 2 – Phạm vi 2 là 1,3872 lần.**

1.3 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ)

1.3.1. Khảo sát, thông tin thu thập tại xã Thống Nhất (cũ):

– 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 Bu Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 5 thửa đất tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ).
Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03	TĐTT 04	TĐTT 05
1	Người khảo sát	Đoàn Văn Nghi CN Nông Thị Cúc	Đàm Văn Hùng CN Nguyễn Văn Hòa	Nguyễn Quang Dự	Võ Anh Tuấn CN Hoàng Kim Phương	Bùi Văn Hùng
3	Địa điểm	thôn 9, xã Thống Nhất, huyện Bu Đăng	thôn 4, xã Thống Nhất cũ (Nay là xã Phước Sơn, tỉnh Đồng Nai)	xã Thống Nhất cũ (Nay là xã Phước Sơn, tỉnh Đồng Nai)	thôn 12, xã Thống Nhất cũ (Nay là xã Phước Sơn, tỉnh Đồng Nai)	xã Thống Nhất cũ (Nay là xã Phước Sơn, tỉnh Đồng Nai)
4	Mô tả	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	11-856	11-818	6-10	00-68	4-54
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	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	4.193,40	9.630,00	1.085,50	8.627,00	737,40
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	500.000.000	750.000.000	100.000.000	800.000.000	100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 5/2025	Tháng 8/2025	Tháng 7/2025	Tháng 7/2025	Tháng 9/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	119.235	77.882	92.123	92.732	135.612
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	103.517				
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	75.000				
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3802				

❖ **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 các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (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 Thống Nhất (cũ) là **103.517 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 Thống Nhất (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**103.517 đ/m² > 75.000 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 giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ) là **103.517 đ/m²**.

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là:

$$(119.235 + 77.882 + 92.123 + 92.732 + 135.612) : 5 = \mathbf{103.517 \text{ đ/m}^2}.$$

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 Thống Nhất (cũ) là: $103.517 \text{ đồng/m}^2 : 75.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3802 \text{ lần}}$.

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

$$\text{Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ): } 75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3802 = \mathbf{103.515 \text{ đ/m}^2}.$$

1.3.2. Khảo sát, thông tin thu thập tại xã Phước Sơn (cũ):

– 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 2 thửa đất xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 11	TĐTT 12
1	Người khảo sát	Lương Đình Quyết CN Huỳnh Thị Ngọc Bích	Văn Thị Miên Đạt CN Vùng Nguyễn Năm
3	Địa điểm	Ấp 8, xã Phước Sơn, huyện Bu Đăng	Ấp 5, xã Phước Sơn, huyện Bu Đăng
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường nhựa
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	108(4)-241	6-438
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
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	10.007,40	17.841,80
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	755.000.000	1.400.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 9/2025	Tháng 6/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	75.444	78.467
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	76.956	
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)	1,0994	

❖ 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 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (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 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là **76.956 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 Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**76.956 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 giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là **76.956 đ/m²**.

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là:

$$(75.444 + 78.467) : 2 = 76.956 \text{ đ/m}^2.$$

– 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 Thống Nhất (cũ) là: $76.956 \text{ đồng/m}^2 : 70.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1.0994 \text{ lần.}}$

– 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

– Cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ): $70.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0994 = 76.958 \text{ đ/m}^2$.

❖ **Nhận xét:**

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng tại xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) đều cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước ($103.517 \text{ đ/m}^2 > 75.000 \text{ đ/m}^2$ và $76.956 \text{ đ/m}^2 > 70.000 \text{ đ/m}^2$).

VLAND nhận thấy, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước) đi qua xã Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn 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.

Vì vậy, để đảm bảo giá được hài hòa giữa tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ, VLAND lựa chọn bình quân hệ số điều chỉnh tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ (Cụ thể tại mục 1.3.1 và mục 1.3.2) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ. Cụ thể:

Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân = $(1,3802 + 1,0994) : 2 = 1,2398$ lần.

⇒ **Vậy hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) là 1,2398 lần.**

❖ **Tổng hợp:**

– 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

– Cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ): $75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2398 = 92.985 \text{ đ/m}^2$.

– Cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ): $70.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,2398 = 86.786 \text{ đ/m}^2$.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Thống Nhất (cũ) là 92.985 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2398 lần.**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ) là 86.786 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2398 lần.**

1.4 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 xã Thống Nhất (cũ)

❖ Nhận xét:

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

– Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 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 Thống Nhất (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 Thống Nhất (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 **1,2398** 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 **1,2398** 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% = 75.000 x 70% = **52.500 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 Thống Nhất (cũ): 52.500 đ/m² x 1,2398 = **62.605 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Thống Nhất (cũ) là **62.605 đ/m²**. Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2398 lần.

1.5 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 xã Phước Sơn (cũ)

❖ 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 Phước 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 Phước 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 **1,2398** 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 **1,2398** 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 = $\frac{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Giá đất cần định giá}}$ x Hệ số điều chỉnh giá đất

– Xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Phước Sơn (cũ): 49.000 đ/m² x 1,2398 = **60.750 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Phước Sơn (cũ) là 60.750 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2398 lần.**

1.6 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Thông Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ)

1.6.1. Khảo sát, thông tin thu thập tại xã Thông Nhất (cũ):

– 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 Bu Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 06 thửa đất tại Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 06
1	Người khảo sát	Phùng Văn Bộ CN Lê Văn Lập
3	Địa điểm	thôn 12, xã Thống Nhất, huyện Bù Đăng (Nay là xã Phước Sơn, tỉnh Đồng Nai)
4	Mô tả	Không tiếp giáp đường
5	Hình dáng	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	15-388
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	5.227,30
10	Tài sản gắn liền với đất	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	350.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 7/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	66.956
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	66.956
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m²)	50.000
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3391

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (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 Thống Nhất (cũ) là **66.956 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**66.956 đ/m² > 50.000 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 giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ) là **66.956 đ/m²**.

– Căn cứ theo Điều c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **66.956 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ) là: $66.956 \text{ đồng/m}^2 : 50.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3391}$ lần.

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

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

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

Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ): $50.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3391 = \mathbf{66.955 \text{ đ/m}^2}$.

1.6.2. Khảo sát, thông tin thu thập tại xã Phước Sơn (cũ):

– 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 01 thửa đất tại Vị trí 4 tại xã Phước Sơn (cũ). Cụ thể

TT	Nội dung	TĐTT 13
1	Người khảo sát	Chu Thị Đài CN Hoàng Văn Nam
3	Địa điểm	Ấp 6, xã Phước Sơn, huyện Bù Đăng
4	Mô tả	Không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	3-33
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	17.882,00
10	Tài sản gắn liền với đất	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	1.000.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2026
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	55.922
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	55.922

TT	Nội dung	TĐTT 13
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	48.000
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,1650

❖ **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), và UBND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Phước 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 Phước Sơn (cũ) là **55.922 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 4 tại xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**55.922 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 giá đất cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Phước Sơn (cũ) là **55.922 đ/m²**.

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **55.922 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Phước Sơn (cũ) là: $55.922 \text{ đồng/m}^2 : 48.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,1650 \text{ lần}}$.

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 Phước Sơn (cũ): $48.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1650 = \mathbf{55.920 \text{ đ/m}^2}$.

❖ **Nhận xét:**

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng tại xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) đều cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 4 tại xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**66.956 đ/m² > 50.000 đ/m² và 55.922 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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ), tỉnh Đồng Nai. Xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn 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.

Vì vậy, để đảm bảo giá được hài hòa giữa tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ, VLAND lựa chọn bình quân hệ số điều chỉnh tại Vị trí 4 tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ (Cụ thể tại mục 1.6.1 và mục 1.6.2) làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Thống Nhất cũ và xã Phước Sơn cũ. Cụ thể:

Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân = (1,3391 + 1,1650) : 2 = **1,2521 lần.**

⇒ **Vậy hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm tại Vị trí 4 xã Thống Nhất (cũ) và xã Phước Sơn (cũ) là 1,2521 lần.**

❖ **Tổng hợp:**

– 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
- Cây lâu năm xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Thống Nhất (cũ): 50.000 đ/m² x 1,2521 = **62.605 đ/m².**
- Cây lâu năm xác định theo Vị trí 4 tại xã Phước Sơn (cũ): 48.000 đ/m² x 1,2521 = **60.101 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 4 xã Thống Nhất (cũ) là 62.605 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2521 lần.**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ) là 60.101 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2521 lần.**

1.7 Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ)

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Bồ Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 02 thông tin giao dịch thành công đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ), cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 6a	TĐTT 6b
1	Người khảo sát	Hoàng Văn Khánh CN	Điền Tang CN Dương

TT	Nội dung	TĐTT 6a	TĐTT 6b
		Hoàng Văn Chung	Văn Dũng
3	Địa điểm	Ấp 6, xã Phước Sơn, huyện Bàn Đang	Ấp 6, xã Phước Sơn, huyện Bàn Đang
4	Mô tả	Đường ĐT 753	Đường ĐT 753
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	17-31	16-259(1-369)
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
8	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.378,10	4.912,30
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	180.000.000	250.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2025	Tháng 4/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	130.615	50.893
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	90.754	

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước 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 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là **90.754 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**90.754 đ/m² > 130.000 đ/m²**).

Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của cây lâu năm tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại mục 1.1 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3872** lần cho giá đất cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất cây lâu năm Vị trí 1 – 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 giá đất cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 là **1,3872** 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

– Cây lâu năm tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ): $130.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3872 = 180.336 \text{ đ/m}^2$.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây hằng năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ) là 180.336 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3872 lần.**

2. ĐẤT Ở

2.1 Giá đất ở xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xá thôn 6

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 ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xá thôn 6. 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 01 thông tin giao dịch thành công tại đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 14
1	Người khảo sát	Phan Viết Thạch CN Lê Thanh Dũng
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 955, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hợp, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 5 xã Phước Sơn, huyện Bù Đăng
4	Số tờ - số thửa	26-56
5	Mô tả	Đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 31/12/2048

TT	Nội dung	TĐTT 14
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	838,70
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	160,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	160,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	160,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	678,70
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	186,10
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	492,60
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	652,60
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVĐDK xác định (m ²)	678,7
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	492,60
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	16,85
	+ Chiều dài thửa đất (m)	49,77
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	800.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	184.800.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	900.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	130.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	130.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	180.000
15	Giá trị BĐS (đ)	905.834.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 01/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	2.264.585
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	2.264.585
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m²)	900.000
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	2,5162

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 a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào

trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là **2.264.585 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 đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**2.264.585 đ/m² > 900.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu để tính toán và xác định giá đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 (Phạm vi 1).

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **2.264.585 đ/m²**.

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là: $2.264.585 \text{ đồng/m}^2 : 900.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{2,5162 \text{ lần}}$.

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

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

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

– Giá đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là:

$$900.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,5162 \text{ lần} = \mathbf{2.264.585 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 tại Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ) là 2.264.585 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,5162 lần.**

2.2.2 Phạm vi 2 và phạm vi 3

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toàn đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3. 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 ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Phước Sơn (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3, tại địa bàn xã Phước 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, 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3 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 **1,4311** lần cho giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3 là **2,5162** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2 là:

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

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

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2, 3 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **2,5162** lần.

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

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

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

– Giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2:

$450.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,5162 \text{ lần} = \mathbf{1.132.290 \text{ đồng/m}^2}.$

– Giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 3:

$360.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,5162 \text{ lần} = \mathbf{905.832 \text{ đồng/m}^2}.$

=> Giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2 là 1.132.290 đồng/m²; Phạm vi 3 là 905.832 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 là 2,5162 lần.

2.2 Giá đất ở xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai

2.3.1 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 ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai tại Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Bù Đăng, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai.

Để đảm bảo giá đất phản ánh được sự tương quan giữa các tuyến đường trong cùng một dự án và cân bằng sự hài hòa của người dân. VLAND tham khảo hệ số điều chỉnh tại các tuyến đường trên địa bàn thuộc dự án để lựa chọn mức giá phổ biến để làm cơ sở tính toán.

Tham khảo mục 2.2.1 và qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **2,5162** lần cho giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - 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 giá đất của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 1 là **2,5162** lần.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 1 là: **2,5162 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 = $\frac{\text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{đất cần định giá}}$ x Hệ số điều chỉnh giá đất

– Đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ):

$$920.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,5162 = 2.314.904 \text{ đ/m}^2.$$

⇒ **Giá đất ở đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là 2.314.904 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,5162 lần.**

2.3.2 Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - 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 ở nông thôn đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Phước Sơn (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 tại địa bàn xã Phước 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 **2,5162** lần cho giá đất ở nông thôn đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn đường DT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 là **2,5162** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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



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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 920.000 x 50% = 460.000 đ/m²;

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn đường đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **2,5162** lần.

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

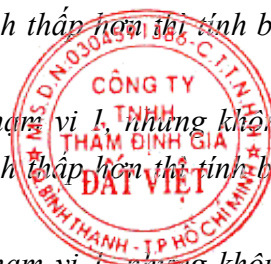
Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

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

– Giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2:

460.000 đ/m² x 2,5162 lần = **1.157.452 đồng/m².**

=> **Giá đất ở nông thôn đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai - Phạm vi 2 là 1.157.452 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 là 2,5162 lần.**



2.3 Giá đất ở xác định theo các tuyến đường còn lại

2.4.1 Vị trí 1 – Phạm vi 1

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường còn lại. 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 01 thông tin giao dịch thành công tại các tuyến đường còn lại. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 15
1	Người khảo sát	Đồng Xuân Hùng CN Đỗ Thế Đại
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1181 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bùi Nghi, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6 xã Phước Sơn, huyện Bù Đăng
4	Số tờ - số thửa	127-186
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường còn lại
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/6/2055
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	502,90
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	200,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	200,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	200,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	302,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	302,90
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	502,90
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	302,9
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	302,90



TT	Nội dung	
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	9,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	55,88
12	Cơ sở hạ tầng	
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	109.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	46.000.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	70.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	70.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	87.000
15	Giá trị BĐS (đ)	137.047.700
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	342.619
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	342.619
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	300.000
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,1421

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

❖ **Nhận xét:**

Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo các tuyến đường còn lại do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo các tuyến đường còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là **342.619 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 tuyến đường còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**342.619 đ/m² > 300.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu để tính toán và xác định giá đất ở các tuyến đường còn lại (Phạm vi 1).

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở các tuyến đường còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Phước Sơn (cũ) là: $342.619 \text{ đồng/m}^2 : 300.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,1421 \text{ lần}}$.

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

đất cần định giá

- ⇒ **Giá đất ở xác định theo các tuyến đường còn lại tại Phạm vi 1 xã Phước Sơn (cũ) là 342.630 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1421 lần.**



❖ **Nhận xét:**

- 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 các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3. 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 ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Phước Sơn (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3, tại địa bàn xã Phước 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, 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3 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 **1,1421** lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 là **1,1421** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

3. Giá đất tối thiểu tại khu vực 2: các xã thuộc thành phố Đồng Xoài, thị xã Phước Long, Bình Long, Chơn Thành là 300.000 đồng/m²; các xã thuộc các huyện (trừ các xã thuộc khu vực 1) là 200.000 đồng/m².”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 300.000 x 50% = 150.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 300.000 x 40% = 120.000 đ/m².

Nhận xét: Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 sau khi tính toán (**150.000 đồng/m² và 120.000 đ/m²**) nhỏ hơn giá đất ở tối thiểu của khu vực (**200.000 đ/m²**). Do đó, VLAND xác định giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

❖ **Nhận xét:**

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

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,1421** lần.

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

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

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

– Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3:

200.000 đ/m² x 1,1421 lần = **228.420 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Phạm vi 2, 3 là 228.420 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 là 1,1421 lần.

2.4.3 Vị trí 2 – Phạm vi 1 và phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 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 ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Phước Sơn (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 tại địa bàn xã Phước 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 Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với Vị trí 1 – 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 **1,1421** lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 1 – Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 là **1,1421** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

2. Giá đất tại vị trí còn lại:

a) Trường hợp thửa đất không tiếp giáp đường nhưng nằm trong phạm vi 200m tính từ mép ngoài HLBVĐB đối với các tuyến đường giao thông đã có quy định HLBVĐB (hoặc tính từ mép đường đối với các đường giao thông chưa có HLBVĐB) thì giá đất được xác định như sau:

- Thửa đất nằm trong phạm vi 25m thì giá đất được tính bằng 50% giá đất được quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;



- Thừa đất nằm trong phạm vi từ trên 25m đến 50m thì giá đất được tính bằng 40% giá đất được quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

- Thừa đất nằm trong phạm vi từ trên 50m đến 100m thì giá đất được tính bằng 30% giá đất được quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

- Thừa đất nằm trong phạm vi từ trên 100m đến 200m thì giá đất được tính bằng 20% giá đất được quy định cho đoạn đường/tuyến đường tại Phụ lục I, nhưng không được thấp hơn mức giá đất ở tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất ở tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 3 Điều này;

3. Giá đất tối thiểu tại khu vực 2: các xã thuộc thành phố Đồng Xoài, thị xã Phước Long, Bình Long, Chơn Thành là 300.000 đồng/m²; các xã thuộc các huyện (trừ các xã thuộc khu vực 1) là 200.000 đồng/m².”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 là:

Vị trí 2 – Phạm vi 1 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 300.000 x 50% = 150.000 đ/m²;

Vị trí 2 – Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 300.000 x 40% = 120.000 đ/m².

Nhận xét: Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 sau khi tính toán (150.000 đồng/m² và 120.000 đ/m²) nhỏ hơn giá đất ở tối thiểu của khu vực (200.000 đ/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 200.000 đồng/m².

❖ **Nhận xét:**

– Giá đất ở nông thôn xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá); điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng); điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng), VLAND không xác định được giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 1,1421 lần.

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

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

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

– Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2:
200.000 đ/m² x 1,1421 lần = 228.420 đồng/m².

=> Giá đất ở nông thôn các tuyến đường còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 1, 2 là 228.420 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 1, 2 là 1,1421 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 Phước 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 Phước Sơn (gồm xã Thống Nhất cũ và xã Phước 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/m²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m²)
1	XÃ THỐNG NHẤT (CŨ)			
1.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
1.1.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	75.000	1,2398	92.985
1.1.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	52.500	1,2398	65.090
1.1.3	Vị trí 4	50.000	1,2521	62.605
2	XÃ PHƯỚC SƠN (CŨ)			
2.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
2.1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	130.000	1,3872	180.336
2.1.2	Vị trí 2 - Phạm vi 1	80.000	1,3872	110.976
2.1.3	Vị trí 2 - Phạm vi 2	56.000	1,3872	77.683
2.1.4	Vị trí 3 - Phạm vi 1	70.000	1,2398	86.786
2.1.5	Vị trí 3 - Phạm vi 2	49.000	1,2398	60.750
2.1.6	Vị trí 4	48.000	1,2521	60.101
2.2	ĐẤT Ở			
2.2.1	Giá đất ở xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh ngã ba đường vào trường THCS Võ Trường Toản đến Giáp ranh Nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6			
2.2.1.1	Phạm vi 1	900.000	2,5162	2.264.580
2.2.1.2	Phạm vi 2	450.000	2,5162	1.132.290
2.2.1.3	Phạm vi 3	360.000	2,5162	905.832
2.2.2	Giá đất ở xác định theo đường ĐT755 - Giáp ranh nhà thờ Tin lành Bù Xa thôn 6 đến Ngã ba đường xã Phước Sơn đi Đồng Nai			
2.2.2.1	Phạm vi 1	920.000	2,5162	2.314.904
2.2.2.2	Phạm vi 2	460.000	2,5162	1.157.452
2.2.3	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường còn lại			
2.2.3.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	300.000	1,1421	342.630
2.2.3.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2, 3	200.000	1,1421	228.420
2.2.3.2	Vị trí 2 - Phạm vi 1, 2	200.000	1,1421	228.420

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 Thăm định giá Đất Việt (VLAND) xin thông báo kết quả định giá cho Phòng Kinh tế xã Phước Sơn để thực hiện theo mục đích định giá và thời điểm định giá.

THĂM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

