



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯỜNG AN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất số 161-DT3/2025/VLAND-ĐGD ngày 13/10/2025)

I. Thừa đất, khu đất cần định giá:

– Tên thừa đất: “**Giá đất ở, đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm, đất trồng lúa nước còn lại, đất nuôi trồng thủy sản) và đất tôn giáo cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai (Đợt 3).**”

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 phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng 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 thẩm định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1271/2024/TB-BTC Ngày 31/12/2024	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
3	Thông báo	Số 510/TB-BTC Ngày 23/06/2025	Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Bình Phước cũ (Nay là tỉnh Đồng Nai):			
1	Quyết định	Số 18/2020/QĐ-UBND Ngày 12/8/2020	Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.
2	Quyết định	Số 52/2024/QĐ-UBND Ngày 27/12/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3	Quyết định	Số 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
5	Công văn	Số 1271/UBND-KTNS Ngày 21/7/2025	Về việc áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
Các tài liệu tham khảo:			
1	Quy trình Định giá của Công ty VLAND		Quy trình hướng dẫn công việc: hướng dẫn các bước định giá thửa đất.

2. Pháp lý thửa đất định giá:

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG	CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CẤP
1	Văn bản	1110/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 24/6/2025	V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường (đợt 1)	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài

2	Văn bản	1116/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 25/6/2025	V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường (đợt 2)	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài
3	Văn bản	1119/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 26/6/2025	V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường (đợt 3)	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài
4	Văn bản	1120/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 26/6/2025	V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường (đợt 4)	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài
5	Văn bản	1123/ CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN Ngày 26/6/2025	V/v cung cấp thông tin theo đề nghị của Phòng Nông nghiệp và Môi trường (đợt 5)	Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài
6	Quyết định	550 /QĐ-KTHT&ĐT Ngày 25/8/2025	Về việc phê duyệt chi định thầu rút gọn gói thầu: Thuê tư vấn xác định giá đất phục vụ công tác GPMB dự án: Đầu tư xây dựng đường cao tốc Bắc - Nam phía tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) - Chơn Thành (Bình Phước) đoạn qua phường Bình Phước.	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bình Phước

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 TIẾN HƯNG (CŨ): Đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm): + VT1 - Phạm vi 1 là 400.000 đ/m²; + VT2 - Phạm vi 1 là 250.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 1 là 210.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 2 là 200.000 đ/m²; + VT4 là 200.000 đ/m². Đối với đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa nước còn lại): + VT2 - Phạm vi 1 là 180.000 đ/m²; + VT3 - Phạm vi 1 là 150.000 đ/m²; + VT4 là 140.000 đ/m². Đối với đất nuôi trồng thủy sản: + VT4 là 25.000 đ/m². Đối với đất ở:

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		+ Xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú: Phạm vi 1 là 15.500.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 7.750.000 đ/m². + Xác định theo đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐT 507 (đường Nông Trường): Phạm vi 1 là 4.300.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 2.150.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 1.720.000 đ/m²; Phạm vi 4 là 1.290.000 đ/m². + Xác định theo đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú: Phạm vi 1 là 4.800.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 2.400.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 1.920.000 đ/m²; + Xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An): Phạm vi 1 là 5.800.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 2.900.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 2.320.000 đ/m²; + Xác định theo đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành: Phạm vi 1 là 2.800.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 1.400.000 đ/m²; Phạm vi 3 là 1.120.000 đ/m²; Phạm vi 4 là 840.000 đ/m². + Xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6: Phạm vi 1 là 2.300.000 đ/m²; + Xác định theo Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227: Phạm vi 1 là 3.800.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 1.900.000 đ/m²; + Xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146: Phạm vi 1 là 2.300.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 1.150.000 đ/m²; + Xác định theo Ngõ 212, 182, 136, 68: Phạm vi 1 là 2.800.000 đ/m²; Phạm vi 2 là 1.400.000 đ/m²; + Xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên: Vị trí 1 - Phạm vi 1 là 1.300.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 2 là 650.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 3 là 520.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 4 là 390.000 đ/m²; Vị trí 2 - Phạm vi 3 là 390.000 đ/m²; Vị trí 2 - Phạm vi 4 là 300.000 đ/m²; + Xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại: Vị trí 1 - Phạm vi 1 là 800.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 2 là 400.000 đ/m²; Vị trí 1 - Phạm vi 3, 4 là 300.000 đ/m²; Vị trí 2 - Phạm vi 2 là 320.000 đ/m²; Vị trí 2 - Phạm vi 3, 4, 5 là 300.000 đ/m²; • Đối với đất tôn giáo: + Xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146: Phạm vi 1 là 1.380.000 đ/m².
2	Địa điểm	- phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.
3	Diện tích	- Diện tích thu hồi:

STT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		+ Xã Tiến Hưng (cũ): Đất nông nghiệp (cây lâu năm): 814.507,10 m ² ; Đất nông nghiệp (cây hằng năm): 12.248,6 m ² ; Đất nuôi trồng thủy sản: 16.891,60 m ² ; Đất ở: 331.180,5 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 phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai.
5	Quy hoạch	- Đất quy hoạch dự án: Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai.
6	Môi trường	- Môi trường tự nhiên: + Cảnh quan: Bình thường. - Môi trường kinh tế - xã hội: + Kết cấu hạ tầng: Chưa hoàn chỉnh (Trừ VT1). - Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh bình thường.
7	Loại đất	- Đất ở đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản) và đất tôn giáo.

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 văn hóa, phong tục tập quán của địa phương”
- Giá của thửa đất, khu đất cần định giá phụ thuộc vào các yếu tố tự nhiên, kinh tế, pháp lý. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, đặc điểm, môi trường và thiên nhiên.
 - Vị trí khu đất là yếu tố quan trọng đầu tiên ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất của thửa đất. Vị trí càng đẹp thì giá trị càng cao. Dự án nằm ngay trung tâm đô thị, tập trung đông dân cư, hay cụm công nghiệp, thương mại dịch vụ, hay một vùng nào đó thì nó sẽ có giá trị cao hơn những dự án cùng loại nhưng nằm ở các vùng ven trung tâm.
 - Đặc điểm của thửa đất: địa hình của khu đất, đặc điểm trên mặt đất. Địa hình của khu đất ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Khu đất nằm ở khu vực cao hay thấp so với những khu vực đất lân cận cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất. Những khu vực thấp vùng trũng thì sẽ bị ngập nước vào mùa mưa, hay bị hiện tượng thủy triều đối với khu vực ven biển thì giá trị sẽ thấp.
 - Tình trạng môi trường cũng ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh, hoặc ồn ào cũng sẽ ảnh hưởng đến giá trị dự án. Ví dụ, các khu nghỉ dưỡng, khách sạn nhưng một nơi ở thành phố bụi bặm và một nơi ở biển đảo thì sẽ thay đổi giá trị thửa đất rất lớn, nên môi trường quyết định rất nhiều vào giá đất.
 - Những tiện lợi và rủi ro từ thiên nhiên: tùy thuộc vào thiên nhiên của khu vực dự án cũng sẽ ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất. Các vùng có nguy cơ gặp các sự cố về thiên tai (bão, lũ lụt, động đất, khí hậu xấu...) thì giá trị sẽ thấp hơn những vùng an toàn về thiên nhiên.
 - Các điều kiện về kinh tế như khu vực kinh tế của dự án, mức thu nhập hay giá trị của dự án mang lại. Các vùng kinh tế trọng điểm, hay khu vực kinh tế phát triển thì giá trị của thửa đất sẽ cao hơn những khu vực còn lại. Mức thu nhập hay giá trị của thửa đất mang lại có ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản đó. Nếu mà thu nhập từ bất động sản cao thì giá trị chuyển nhượng nó tăng cao theo. Nhưng việc bạn mua được một mảnh đất bạn bán được với giá tốt, sau đó người tiếp theo bán lại với giá tốt hơn thì giá trị của mảnh đất đó càng tăng cao.
 - Các yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến giá trị của thửa đất bao gồm: tình trạng pháp lý của đất đai, quy định về xây dựng (tình trạng cho thuê, thế chấp bất động sản, tranh chấp quyền sử dụng đất, hạn chế quyền sở hữu chung).
 - Thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 Mục 1, Điều 171 Luật đất đai 2024 số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) *Cơ sở dữ liệu địa chính;*

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

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

e) *Cơ sở dữ liệu giá đất;*

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

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

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

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

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



– Từ những quy định pháp luật liệt kê trên đơn vị tư vấn nhận định rằng việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh ưu tiên lựa chọn thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất; trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trị tài sản; 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 75/2024/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 phường Bình Phước để đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư

2. Lựa chọn phương pháp định giá:

– Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 (số 31/2024/QH15) ban hành ngày 18/01/2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

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

– Thực hiện dự án cần thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, để đảm bảo không có sự so sánh về giá đất giữa người dân có đất bị thu hồi gần nhau trên cùng một tuyến đường, loại đất, vị trí và mục đích sử dụng đất. Và để thống nhất giá đất cụ thể cũng như phương pháp định giá cho các hồ sơ bồi thường trên địa bàn phường Bình Phước nói riêng và trên toàn Tỉnh nói chung. **VLAND đề xuất áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.**

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

– Phương pháp hệ số điều chỉnh được thực hiện theo trình tự sau:

+ VLAND khảo sát, thu thập thông tin về giá đất cho từng vị trí, khu vực theo quy định ưu tiên: giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất đối với 02 trường hợp trên. Giá đất thu thập được trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất (*vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng đất, thông tin giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm cần định giá*).

+ Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường (kèm theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; Phiếu chuyển

thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất của cơ quan thuế).

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

+ Sau khi đã xác định hệ số điều chỉnh vị trí thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn lấy giá đất của vị trí đất được quy định trong Bảng giá đất tại thời điểm định giá đất nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá, cụ thể:

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

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

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

1. XÃ TIỀN HUNG (CŨ)

1.1 Giá đất ở và đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú

1.1.1 Giá đất ở xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú

1.1.1.1 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:

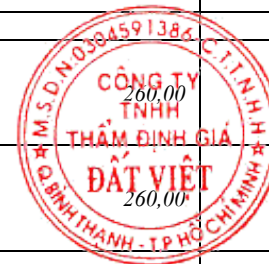
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở - Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú. Vì vậy VLAND không đề xuất giá 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: “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”

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 7 thông tin giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú. Qua thu thập thông tin từ nguồn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, VLAND thu thập được 01 thửa đất đã trúng đấu giá tại tuyến đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú (**TĐTT 81**). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 76	TĐTT 77	TĐTT 78	TĐTT 79	TĐTT 80	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
1	Người khảo sát	Bồ Thị Mỹ Lệ CN Chung Văn Hữu	Ngô Thanh Hải CN Giang Ngọc Đầu	Ngô Đức Lợi CN Đàm Thị Diễm My	Nguyễn Thị Kim Dung CN Nguyễn Đức Duy	Đoàn Ngọc Thoáng CN Hoàng Thị Liên	Đỗ Văn Hùng CN Nguyễn Tấn Vinh	Nguyễn Văn Bình CN Nguyễn Tấn Vinh	Ngô Thị Thông CN Nguyễn Tấn Vinh
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00000133, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Văn Đức	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003313, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1568, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001011, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Thị Ngọt	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6784, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001483, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000652, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000654, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	21-29	22(02)-127(127)	26-405	16(28)-298(24)	2-71a	24(7)-299(76a)+298(77a)	23(02)-228(149)	23(02)-225(68a)
5	Mô tả	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 17/05/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 01/7/2064	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 15/12/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2036	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm: 2066	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất	375,90	227,30	274,30	251,00	329,00	979,30	157,70	382,80

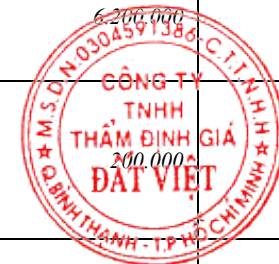
TT	Nội dung	TĐTT 76	TĐTT 77	TĐTT 78	TĐTT 79	TĐTT 80	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
	(m ²)								
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	50,00	128,00	100,00	100,00	50,00	260,00	89,80	129,90
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00	128,00	100,00	100,00	50,00	260,00	89,80	129,90
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)		12,70						
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	115,30	100,00	100,00	50,00	260,00	89,80	129,90
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	325,90	99,30	174,30	151,00	279,00	719,30	67,90	252,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	73,00	99,30	149,30	100,40		452,90		189,10
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	252,90	-	25,00	50,60	279,00	266,40	67,90	63,80
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	302,90	115,30	125,00	150,60	329,00	526,40	157,70	193,70



TT	Nội dung	TĐTT 76	TĐTT 77	TĐTT 78	TĐTT 79	TĐTT 80	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	173,5	99,3	174,3	151,0	279,0	249,3	67,9	252,9
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	100,50	-	25,00	50,60	279,00	266,48	67,90	63,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV2 theo CNVPĐK xác định (m ²)	152,4							
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	7,58	9,00	6,00	15,00	20,00	5,00	13,20
	+ Chiều dài thửa đất (m)	75,18	29,99	30,48	41,83	21,93	48,97	31,54	29,00
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	400.000.000	1.700.000.000	600.000.000	200.000.000	1.000.000.000	7.918.000.000	2.560.000.000	3.100.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích	1.097.970.000	-	157.500.000	318.780.000	4.212.900.000	2.114.000.000	1.025.290.000	963.380.000



TT	Nội dung	TĐTT 76	TĐTT 77	TĐTT 78	TĐTT 79	TĐTT 80	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
	(đ/m2)								
	+ Giá đất ở UBND PV3 (đ/m2)	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000	6.200.000	6.200.000	6.200.000	6.200.000
	+ Giá đất nông nghiệp UBND PV3 (đ/m2)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất ở UBND PV4 (đ/m2)	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000	4.650.000	4.650.000	4.650.000	4.650.000
	+ Giá đất nông nghiệp UBND PV4 (đ/m2)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m2)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh giá đất								
15	Giá trị BĐS (đ)	1.388.762.000	1.551.447.200	534.147.200	368.581.600	5.212.900.000	9.165.367.200	3.585.290.000	3.780.486.400
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 04/2024	Tháng 11/2024	Tháng 03/2024	Tháng 4/2024	Tháng 01/2025	Tháng 4/2025	Tháng 2/2025	Tháng 2/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	6.125.990	13.455.743	4.273.178	2.447.421	15.844.681	21.113.873	22.734.876	19.517.225



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

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú VLAND nhận thấy các thửa đất từ **TĐTT 76 đến TĐTT 79** có thời điểm giao dịch thành công từ tháng 3/2024 đến tháng 1/2024. VLAND nhận thấy

tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Bên cạnh đó, **TĐTT 80** có giá đất thấp hơn so với mặt bằng chung dao động từ **19.517.225 đ/m² đến 22.734.876 đ/m²**. Do đó, để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND ưu tiên lựa chọn các thửa đất có thời điểm giao dịch gần với thời điểm định giá, thể hiện được mức giá thị trường để làm cơ sở tính toán và loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 76 đến TĐTT 80** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

TT	Nội dung	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
1	Người khảo sát	Đỗ Văn Hùng CN Nguyễn Tấn Vinh	Nguyễn Văn Bính CN Nguyễn Tấn Vinh	Ngô Thị Thông CN Nguyễn Tấn Vinh
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001483, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thê Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000652, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thê Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000654, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thê Quyết
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	24(7)-299(76a)+ 298(77a)	23(02)-228(149)	23(02)-225(68a)
5	Mô tả	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp ĐT741 (Đoạn từ ranh giới phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh giới huyện Đồng Phú)
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	979,30	157,70	382,80
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	260,00	89,80	129,90
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m²)	260,00	89,80	129,90
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m²)	260,00	89,80	129,90

TT	Nội dung	TĐTT 81	TĐTT 82	TĐTT 83
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	719,30	67,90	252,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	452,90		189,10
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	266,40	67,90	63,80
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	526,40	157,70	193,70
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	719,3	67,9	252,9
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	266,40	67,90	63,80
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	20,00	5,00	13,20
	+ Chiều dài thửa đất (m)	48,97	31,54	29,00
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	7.918.000.000	2.560.000.000	3.100.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	2.114.000.000	1.025.290.000	963.380.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	15.500.000	15.500.000	15.500.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	400.000	400.000	400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	400.000	400.000	400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất khảo sát giá định (đ/m ²)	1.496.000	1.496.000	1.496.000
15	Giá trị BDS (đ)	9.165.367.200	3.585.290.000	3.780.486.400
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 4/2025	Tháng 2/2025	Tháng 2/2025

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin, VLAND không khảo sát được giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1. Căn cứ vào 03 thông tin giao dịch thành công đất ở đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú. VLAND nhận thấy, 03 thửa đất đều là đất xen cài. Vì vậy, VLAND sử dụng phương pháp tính toán đặt ẩn X là giá đất ở và ẩn Y là giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) để xác định giá đất ở và đất nông nghiệp tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú. Cụ thể:

Ta có, TĐTT 82 và TĐTT 83 có 1 mặt tiền tiếp giáp đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú. TĐTT 81 tiếp giáp 2 mặt tiền (1 mặt tiền tiếp giáp đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú và 1 mặt tiền tiếp giáp Ngõ 303).

Diện tích đất ở TĐTT 81 * giá đất ở + Diện tích đất nông nghiệp đã trừ HLLG của TĐTT 81 * Giá đất nông nghiệp = Giá chuyển nhượng tại HDCN (1)

$$\Leftrightarrow 260 * X + 719.3 * Y = 7.198.181.818 \text{ đồng.}$$

$$\Leftrightarrow 220 * 260 * X + 220 * 719 * Y = 220 * 7.198.181.818 \text{ đồng. (2)}$$

Diện tích đất ở TĐTT 82 và TĐTT 83 * giá đất ở + Diện tích đất nông nghiệp đã trừ HLLG của TĐTT 82 và TĐTT 83 * Giá đất nông nghiệp = Giá chuyển nhượng tại HDCN của TĐTT 82 và TĐTT 83 (3)

$$\Leftrightarrow (89,80 m^2 + 129,90 m^2) * X + (67,90 m^2 + 252,90 m^2) * Y = (2.560.000.000 \text{ đồng} + 3.100.000.000 \text{ đồng})$$

$$\Leftrightarrow 220 * X + 321 * Y = 5.660.000.000 \text{ đồng.}$$

$$\Leftrightarrow 260 * 220 * X + 260 * 321 * Y = 260 * 5.660.000.000 \text{ đồng. (4)}$$

Từ (2) và (4) suy ra:

$$\Leftrightarrow 220 * 260 * X + 220 * 719 * Y = 220 * 7.198.181.818 \text{ đồng. (5)}$$

$$\Leftrightarrow 260 * 220 * X + 260 * 321 * Y = 260 * 5.660.000.000 \text{ đồng. (6)}$$

Từ (5) và (6) ta giải phương trình được giá trị ẩn X và Y, cụ thể:

Ẩn X là giá đất ở = **23.540.199 đồng/m²**.

Ẩn Y là giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) = **1.498.929 đồng/m²**.

❖ **Nhận xét:**

Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú 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) Phạm vi 1 xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú tại xã Tiến Hưng (cũ) là **23.540.199 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 ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**23.540.199 đ/m² > 15.500.000 đ/m²**). Để đảm bảo được giá đất được phản ánh đúng thời điểm, do đó 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 ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú thuộc Phạm vi 1 là phù hợp.

— Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất ở xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) là: **23.540.199 đồng/m² : 15.500.000 đồng/m² = 1,5187 lần.**



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

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

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

– Giá đất ở xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) là:

$15.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,5187 \text{ lần} = 23.539.850 \text{ đồng/m}^2$. **Làm tròn: 23.540.000 đồng/m².**

⇒ **Giá đất ở đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là 23.540.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,5187 lần.**

1.1.1.2 Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tiến Hưng (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 **1,5187** lần cho giá đất ở nông thôn đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - 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 mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 là **1,5187** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 9 trong khoản 10, Điều 1 của Quy định S2/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:



“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 15.500.000 x 50% = 7.750.000 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 mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - 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 mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 522/2024/QĐ-UBND là **1,5187** 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 $\times$ Hệ số điều chỉnh giá đất

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2:

$7.750.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,5187 \text{ lần} = 11.769.925 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **11.770.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 là 11.770.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 là 1,5187 lần.

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

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất 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:

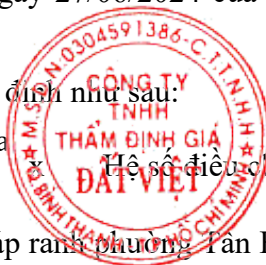
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được giao dịch chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí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

❖ Nhận xét:

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (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) Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **1.498.929 đ/m²** (chi tiết xem tại mục 1.1.1.1).

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.498.929 đ/m² > 400.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND giá đất cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 là **1.498.929 đ/m²**.



- Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là: $1.498.929 \text{ đồng/m}^2 : 400.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{3,7475 \text{ lần}}$.
- 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
- **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ): $400.000 \text{ đ/m}^2 \times 3,7475 \text{ lần} = 1.499.000 \text{ đ/m}^2$.**
=> Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) thuộc Vị trí 1 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là $1.499.000 \text{ đ/m}^2$. Với hệ số điều chỉnh giá đất là 3,7475 lần.

1.2 Đất nông nghiệp (cây lâu năm)

1.2.1 Giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1, 2 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên

1.2.1.1 Vị trí 3 – Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

- Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:
 Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất cây lâu năm Vị trí 3 - Phạm vi 1 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại khu vực định giá. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.
- Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:
 Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 08 thửa đất. tại đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36
1	Người khảo sát	Phan Thị Hiền CN Nguyễn Hiếu Liệu	Phạm Minh Hải CN Nguyễn Văn Hưng	Nguyễn Thị Hạnh CN Lương Thị Thúy	Nguyễn Đình Mập CN Nguyễn Văn Diên	Lưu Đình Tính CN Hà Thị Ngọc Cẩm	Trương Thị Nhung CN Nguyễn Thị Thu Hằng	Trương Thị Nhung CN Vũ Thị Liễu	Phan Thanh Hùng CN Phan Ngọc Đẹp

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17315, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003322, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4050, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 Tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13196, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001040, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6421, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6332, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 826, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước
3	Địa điểm	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên gần ĐH 507
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ-Số thửa	8-2354	6-764	7-1148	8-1215	6-416	8-2709	8-2710	7-1072
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm

TT	Nội dung	TĐTT 29	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36
	dùng đất								
9	Diện tích (m ²)	500,65	238,50	1.498,70	1.974,90	267,40	2.047,60	1.474,20	1.153,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	25,20	6,00	25,00	76,80	5,64	28,14	20,00	20,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	19,87	39,75	59,95	25,71	47,41	72,76	73,71	57,65
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	70.000.000	300.000.000	150.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	400.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2024	Tháng 11/2024	Tháng 10/2024	Tháng 9/2024	Tháng 4/2024	Tháng 12/2023	Tháng 12/2023	Tháng 03/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	199.740	293.501	200.173	75.953	747.943	48.838	67.833	346.921

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 06 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 9/2023) và 02 thông tin giao dịch là TĐTT 34, TĐTT 35 có thời điểm chuyển nhượng xa so với thời điểm định giá (tháng 12/2023), do đó VLAND tiến hành loại bỏ 02 thông tin giao dịch là TĐTT 34, TĐTT 35 không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng thời điểm tại khu vực định giá. Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 30, TĐTT 33, TĐTT 36 có giá đất cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiến Hưng cũ) có mức giá phổ biến dao động từ **293.501 đ/m²** đến **346.921 đ/m²** và có thời điểm giao dịch gần với thời điểm định giá. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá tại xã Tiến Hưng cũ (Nay là phường Bình Phước), VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 02 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 29 đến TĐTT 31) do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá nên được loại bỏ, không sử dụng trong xác định giá đất thị trường, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 33	TĐTT 36
1	Người khảo sát	Phạm Minh Hải CN Nguyễn Văn Hưng	Lưu Đình Tính CN Hà Thị Ngọc Cẩm	Phan Thanh Hùng CN Phan Ngọc Đẹp
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003322, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001040, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 826, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước
3	Địa điểm	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên gần ĐH 507
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	6-764	6-416	7-1072
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 33	TĐTT 36
		liên với đất	liên với đất	liên với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	238,50	207,40	1.153,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	6,00	5,64	20,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	39,75	47,71	57,65
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	70.000.000	200.000.000	400.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2024	Tháng 4/2024	Tháng 03/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	293.501	747.943	346.921
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	462.788		

❖ **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 các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (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) các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ) là **462.788 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ) cao hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**462.788 đ/m² > 210.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng làm cơ sở dữ liệu để tính toán và xác định giá đất cho cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 33	TĐTT 36
1	Người khảo sát	Phạm Minh Hải CN Nguyễn Văn Hưng	Lưu Đình Tính CN Hà Thị Ngọc Cẩm	Phan Thanh Hùng CN Phan Ngọc Đẹp
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003322, quyền số	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001040, quyền số	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 826, quyền số

TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 33	TĐTT 36
		01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước
3	Địa điểm	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên	Tiếp giáp đường bê tông có chiều rộng từ 3.5m trở lên gần ĐH 507
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	6-764	6-416	7-1072
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	238,50	267,40	1.153,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	6,00	5,64	20,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	39,75	47,41	57,65
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	70.000.000	200.000.000	400.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2024	Tháng 4/2024	Tháng 03/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	293.501	747.943	346.921
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	462.788		
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	210.000		
16	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	2,2038		

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

$$(293.501 + 747.943 + 346.921) : 3 = 462.788 \text{ đồng/m}^2$$

– 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 cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ) là: $462.788 \text{ đồng/m}^2 : 210.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{2,2038 \text{ lần}}$.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ): $210.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,2038 = \mathbf{462.798 \text{ đ/m}^2}$. **Làm tròn: 463.000 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiên Hưng cũ) là 463.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,2038 lần.**

1.2.1.2 Vị trí 3 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

– Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Tiên Hưng (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 **2,2038** lần cho giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên 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 Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 là **2,2038** 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 (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 là:

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

Nhận xét: Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (**147.000 đồng/m²**) nhỏ hơn giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 4 (**200.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã

được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

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

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

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 Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiến Hưng (cũ): 200.000 đ/m² x 2,2038 = **440.760 đ/m²**. Làm tròn **441.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo Các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiến Hưng (cũ) là 441.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,2038 lần.**

1.2.2 Giá đất cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1, 2 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại

1.2.2.1 Vị trí 3 – Phạm vi 1

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 24 (**Từ TĐTT 37 đến TĐTT 63**) thửa đất tại xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại tại xã Tiến Hưng cũ (Nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Cụ thể:

TĐTT 37 đến TĐTT 44:

TT	Nội dung	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43	TĐTT 44
1	Người khảo sát	Nguyễn Chí Trung CN Trần Quang Tư	Nguyễn Văn Thành CN Phùng Văn Thế	Nguyễn Trọng Vĩnh CN Phùng Văn Thế	Nguyễn Viết Khánh CN Phan Văn Hưng	Nguyễn Viết Đức CN Hoàng Công Thái	Vũ Thị Phương CN Cao Thị Đức	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng	Theo hợp đồng chuyển nhượng

TT	Nội dung	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43	TĐTT 44
		quyền sử dụng đất số công chứng 8359, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 1786, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 1882, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 Tỉnh Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 000299, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Thắng	quyền sử dụng đất số công chứng 4306, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Số 1 Tỉnh Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 17166, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 17407, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	quyền sử dụng đất số công chứng 17406, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa điểm	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	2-165	33-15	02(33)-65(16)	2-164	6-1143	6-1453	8-2353	8-2356
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m2)	1.002,80	10.406,00	10.819,50	1.002,60	1.000,10	1.009,10	549,70	501,05
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	13,35	36,00	36,72	12,24	10,76	19,36	25,39	12,11
	+ Chiều dài thửa đất (m)	75,12	289,06	294,65	81,91	92,95	52,12	21,65	41,37
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	300.000.000	250.000.000	200.000.000	50.000.000	70.000.000	100.000.000	100.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 37	TĐTT 38	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42	TĐTT 43	TĐTT 44
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2024	Tháng 5/2024	Tháng 5/2024	Tháng 2/2024	Tháng 1/2024	Tháng 11/2024	Tháng 11/2024	Tháng 11/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	149.581	28.830	23.106	199.481	49.995	69.369	181.917	199.581

TĐTT 45 đến TĐTT 52:

TT	Nội dung	TĐTT 45	TĐTT 46	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51	TĐTT 52
1	Người khảo sát	Vũ Thị Phương CN Hà Hữu Trình	Vũ Thị Phương CN Hà Hữu Trình	Lê Thị Hoàng Yến CN Nguyễn Thị Thủy	Hà Văn Việt CN Hồ Thị Yến	Trần Thị Hồng Phượng CN Phạm Đức Thắng	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền	Nguyễn Văn Dũng CN Vũ Văn Đăng	Ngô Quang Đán CN Trần Huy Tân
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16012, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16013, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004737, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00000561, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Văn Đức	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3031, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17402, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01017, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Diên Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000631, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng
3	Địa điểm	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ-Số thửa	6-1446	6-1445	6-1134	7-694	6-1087	8-2359	6-1132	6-1677
7	Pháp lý	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng	Giấy chứng

TT	Nội dung	TĐTT 45	TĐTT 46	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51	TĐTT 52
		nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	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	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.004,10	1.019,20	1.001,40	1.438,40	1.004,30	544,50	1.002,40	1.736,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	12,11	12,41	80,00	42,70	15,66	12,25	17,00	20,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	82,91	82,13	12,52	33,69	64,13	44,45	58,96	86,85
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	70.000.000	70.000.000	150.000.000	100.000.000	150.000.000	100.000.000	150.000.000	450.000.000
12	Thời điểm	Tháng 10/2024	Tháng 10/2024	Tháng 7/2024	Tháng 7/2024	Tháng 7/2024	Tháng 11/2024	Tháng 2/2024	Tháng 4/2024

TT	Nội dung	TĐTT 45	TĐTT 46	TĐTT 47	TĐTT 48	TĐTT 49	TĐTT 50	TĐTT 51	TĐTT 52
	giao dịch								
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	69.714	68.681	149.790	69.522	149.358	183.658	149.641	259.082



TĐTT 53 đến TĐTT 63:

TT	Nội dung	TĐTT 53	TĐTT 54	TĐTT 55	TĐTT 56	TĐTT 57	TĐTT 58	TĐTT 61	TĐTT 63
1	Người khảo sát	Võ Thị Tuyết Nhung CN Nguyễn Văn Điệp	Võ Thị Tuyết Nhung CN Phạm Đức Thảo	Nguyễn Hoài Thông CN Lê Thị Thương	Lưu Văn Thắng CN Lưu Văn Lợi	Nguyễn Thị Như Ý CN Vũ Hoàng Sơn	Đinh Thị Tú CN Lê Đình Nhân	Trần Duy Hưng CN Trần Văn Soái	Đặng Quốc Bình CN Trần Thái Duy
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000345, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Vân	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000546, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000070, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Vân	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4787, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004172, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00000186, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Văn Đức, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1812, quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0584, quyền số 02/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước
3	Địa điểm	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp ngõ 446 bê tông	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp đường đất nhỏ nối trực tiếp ra ĐH 507	Tiếp giáp đường đất khoảng 7m khu phân lô	Tiếp giáp đường đất gần QL 14

TT	Nội dung	TĐTT 53	TĐTT 54	TĐTT 55	TĐTT 56	TĐTT 57	TĐTT 58	TĐTT 61	TĐTT 63
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ-Số thửa	6-1613	6-1609	4-651	23(02)-216(157)	8-1632	15-13	9-13	5-12
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.049,70	1.093,20	1.052,20	84,80	1.000,10	105,50	1.000,30	13.883,50
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	18,32	25,39	25,39	5,00	12,68	6,00	7,01	100,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	57,30	43,06	41,44	16,96	78,87	17,58	142,70	138,84
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng	120.000.000	50.000.000	60.000.000	150.000.000	50.000.000	50.000.000	1.500.000.000	3.500.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 53	TĐTT 54	TĐTT 55	TĐTT 56	TĐTT 57	TĐTT 58	TĐTT 61	TĐTT 63
	(đ)								
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2024	Tháng 3/2024	Tháng 12/2023	Tháng 10/2024	Tháng 6/2024	Tháng 2/2025	Tháng 04/2025	Tháng 04/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	114.318	45.737	57.023	1.768.868	49.995	473.934	1.499.550	252.098



Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 06 thông tin giao dịch thành công có thời điểm (từ tháng 11/2024 đến tháng 4/2025) gần nhất với thời điểm định giá (tháng 9/2025) và thông tin giao dịch có thời điểm chuyển nhượng (từ tháng 12/2023 đến tháng 10/2024) xa so với thời điểm định giá (tháng 9/2025), do đó VLAND tiến hành loại bỏ 18 không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng thời điểm tại khu vực định giá. Bên cạnh đó, VLAND nhận thấy TĐTT 43, TĐTT 44 và TĐTT 50 có giá đất cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 1 (xã Tiến Hưng cũ) có mức giá phổ biến dao động từ **181.917 đ/m²** đến **199.581 đ/m²**, TĐTT 58, 61, 63 có mức giá đột biến quá cao so với mặt bằng chung. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá (Nay là phường Bình Phước), VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 03 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 58 61, 63) do không phản ánh đúng mặt bằng giá tại khu vực định giá nên được loại bỏ, không sử dụng trong xác định giá đất thị trường, không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 50
1	Người khảo sát	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền	Nguyễn Hiếu Liệu CN Phan Thị Hiền
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17407, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17406, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17402, quyền số 04/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa điểm	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	8-2353	8-2356	8-2359
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	549,70	501,05	544,50
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	25,39	12,11	12,25

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 50
	+ Chiều dài thửa đất (m)	21,65	47,38	44,45
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	100.000.000	100.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2024	Tháng 11/2024	Tháng 11/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	181.917	199.581	183.655
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	188.384		

❖ **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 Tiến Hưng (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 Tiến Hưng (cũ) là **188.384 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**188.384 đ/m² < 296.000 đ/m²**). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **210.000 đ/m²**.

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể như sau: **210.000 đồng/m²**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là:

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

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

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

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

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

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



1.2.2.2 Vị trí 3 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

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

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

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

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

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

Nhận xét: Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (**147.000 đồng/m²**) nhỏ hơn giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 4 (**200.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể như sau: **200.000 đồng/m²**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiến Hưng (cũ) là: 200.000 đồng/m² : 200.000 đồng/m² = **1,0000 lần**.

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

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

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

– Xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiến Hưng (cũ): 200.000 đ/m² x 1,0000 = **200.000 đ/m²**.

⇒ Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiến Hưng (cũ) là 200.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

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

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**



- Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.
- Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 11 thửa đất trồng cây lâu năm (**Từ TĐTT 64 đến TĐTT 74**) tại Vị trí 4 tại xã Tiến Hưng cũ (Nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Cụ thể:

TĐTT 64 đến TĐTT 71:

TT	Nội dung	TĐTT 64	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
1	Người khảo sát	Phạm Văn Quyết CN Nguyễn Quang Thái	Trần Thị Diệp CN Nguyễn Thị Tuyết Anh	Dương Anh Tuấn CN Dư Lý Thu Hằng	Giang Duy Linh CN Nguyễn Thu Hằng	Đinh Thị Thuyền CN Phan Văn Khên	Đinh Thị Thuyền CN Vương Văn Trọng	Phạm Thị Hạnh CN Trần Thị Thuyền	Hồ Ngọc Trinh CN Trịnh Thị Chinh
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001821, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4827, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006295, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002096, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1098, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1099, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 341, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001733, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành
3	Địa điểm	Ấp 2, xã Tân Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 6, Xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 3, Xã Tiến Hưng, Thành phố Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 7, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao	Thửa đất không giáp đường giao

TT	Nội dung	TĐTT 64	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
		thông	thông	thông	thông	thông	thông	thông	thông
5	Hình dáng	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi	Cân đôi
6	Số tờ-Số thửa	17-245	13-112	8-1133	8-892	2(33)-178(10)	2-177	2-580	17-237
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.031,50	1.296,80	1.517,00	5.377,70	14.698,20	2.086,80	1.002,30	516,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	30,09	25,34	30,09	71,59	79,97	45,84	21,20	22,51
	+ Chiều dài thửa đất (m)	34,28	51,18	50,42	75,12	183,80	45,52	47,28	22,96
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp	150.000.000	500.000.000	200.000.000	200.000.000	400.000.000	50.000.000	50.000.000	100.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 64	TĐTT 65	TĐTT 66	TĐTT 67	TĐTT 68	TĐTT 69	TĐTT 70	TĐTT 71
	đồng chuyển nhượng (đ)								
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 7/2024	Tháng 11/2024	Tháng 10/2024	Tháng 9/2024	Tháng 3/2024	Tháng 3/2024	Tháng 1/2024	Tháng 12/2023
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	145.419	385.564	131.839	37.191	27.214	23.960	49.885	193.461
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	107.514							



TĐTT 72 đến TĐTT 73:

TT	Nội dung	TĐTT 72	TĐTT 73	TĐTT 74
1	Người khảo sát	Vũ Ngô Biêt CN Bùi Văn Kỳ	Hoàng Văn Túc CN Hoàng Văn Nồng	Hoàng Ngọc Trinh CN Đinh Công Hải
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001587, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5504, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Số 1	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10901, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa điểm	Ấp 3, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 4, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước	Ấp 2, Xã Tiến Hưng, Tp Đồng Xoài, Tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Thửa đất không giáp đường giao thông	Thửa đất không giáp đường giao thông	Thửa đất không giáp đường giao thông
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	7-1181	2-114	6-220
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.001,40	6.992,40	502,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	19,17	67,01	6,19
	+ Chiều dài thửa đất (m)	52,24	104,35	81,24
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	200.000.000	30.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 12/2023	Tháng 9/2023	Tháng 3/2024
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	99.860	28.602	59.654
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	107.514		

❖ Nhận xét:

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 4 tại xã Tiến Hưng (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) Vị trí 4 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **107.514 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 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước ($107.514 \text{ đ/m}^2 < 200.000 \text{ đ/m}^2$). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà do kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **200.000 đ/m²**.”

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể như sau: **200.000 đồng/m²**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: $200.000 \text{ đồng/m}^2 : 200.000 \text{ đồng/m}^2 = 1,0000 \text{ lần}$.

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

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

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

– Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ): $200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = 200.000 \text{ đ/m}^2$.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 200.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.2.4 Giá đất cây lâu năm Vị trí 2 - Phạm vi 1 xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An); đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú; đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường)

❖ **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 Đồng Xoài, trong

thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 03 thửa đất, trong đó 02 thửa đất tại đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ Ngã 3 đường Long An đến Cầu Rạt xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú) và 01 thửa đất tại đường KCN Đồng Xoài 3 có điều kiện về các yếu tố địa điểm, giao thông, thổ nhưỡng, tưới tiêu,... có sự tương đồng nhất định với khu vực định giá.

TT	Nội dung	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
1	Người khảo sát	Nguyễn Thị Nhân CN Đoàn Hữu Thanh	Ngô Văn Nguyên CN Nguyễn Thị Thanh Loan	Vũ Thị Thu Thảo CN Lê Văn Năng
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001178, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5925, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1767, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết Hệ tỉnh Bình Phước
3	Địa điểm	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Mô tả	Tiếp giáp đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ Ngã 3 đường Long An đến Cầu Rạt xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ Ngã 3 đường Long An đến Cầu Rạt xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp đường KCN Đồng Xoài 3
5	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối
6	Số tờ- Số thửa	8-544	8-2615	24-330
7	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Mục đích sử dụng đất	Cây lâu năm	Cây lâu năm	Cây lâu năm
9	Diện tích (m ²)	1.086,20	1.194,30	212,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	56,36	13,68	7,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	33,65	87,30	30,41
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	250.000.000	90.000.000
12	Thời điểm giao dịch	Tháng 06/2024	Tháng 10/2023	Tháng 6/2025
13	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	92.064	209.328	422.734

TT	Nội dung	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28
14	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)		241.375	

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 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) Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **241.375 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, hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 1 – Phạm vi 1 thường cao hơn so với các Vị trí 2, 3 và 4 do Vị trí 1 – Phạm vi 1 là những thửa có mặt tiền tiếp giáp đường Quốc lộ (đường giao thông do Trung ương quản lý), đường tỉnh (đường giao thông do cấp tỉnh quản lý) và là các tuyến giao thông huyết mạch, có khả năng kết nối cao, thuận tiện trong vận chuyển và sử dụng. Những yếu tố này góp phần tăng tính khả dụng và giá trị của đất, làm cho hệ số điều chỉnh tại vị trí này cao hơn so với những vị trí khác. Bên cạnh đó, đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 3 – Phạm vi 1 có khả năng tiếp cận giao thông tốt nhưng kém thuận lợi hơn so với Vị trí 1.

VLAND nhận thấy, đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 2 – Phạm vi 1, điều kiện vị trí và khả năng tiếp cận giao thông được đánh giá là thuận lợi hơn đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 3 – Phạm vi 1 nhưng chưa bằng Vị trí 1 – Phạm vi 1, do đó giá trị đất thực tế thường ở mức trung gian. Vì vậy, để đảm bảo tính hợp lý và phản ánh sát thực tế giao dịch tại địa phương, VLAND xác định hệ số điều chỉnh đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 bằng bình quân hệ số của đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 1 – Phạm vi 1 và đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 3 – Phạm vi 1. Tham khảo tại mục 2.1.2, hệ số điều chỉnh của đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 là **3,7475 lần**, tham khảo tại mục 2.2.1, hệ số điều chỉnh của đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 3 – Phạm vi 1 là **2,2038 lần**. Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 1 – Phạm vi 1 và đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 3 – Phạm vi 1 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Bình quân tỷ lệ 2,9419 lần cho giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) tại Vị trí 1 – Phạm vi 1 và tỷ lệ 2,2038 lần cho giá 2,2038) khi áp dụng với đất cây lâu năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn

lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 2 - 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 2 - Phạm vi 1 là:

$$(3,7475 + 2,2038) : 2 = \mathbf{2,9757 \text{ lần}}$$

– 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 năm xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 2 - Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ): $250.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,9757 = \mathbf{743.925 \text{ đ/m}^2}$. **Làm tròn: 744.000 đ/m².**

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là 744.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,9757 lần.**

1.2.5 Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 3 – Phạm vi 1, 2 xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành

1.2.5.1 Vị trí 3 – Phạm vi 1

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành Vị trí 3 – Phạm vi 1. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ).

VLAND nhận thấy, đối với đất nông nghiệp (cây lâu năm) Vị trí 3 – Phạm vi 1 xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành có điều kiện vị trí và khả năng tiếp cận giao thông được đánh giá là thuận lợi hơn đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên và các tuyến đường còn lại.

Bên cạnh đó, 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 1.2.4 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **2,9757** lần cho giá đất cây lâu năm Vị trí 2 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất cây lâu năm xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành có điều kiện vị trí và khả năng tiếp cận giao thông được đánh giá là thuận lợi hơn đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên và các tuyến đường còn lại – Vị trí 3 – 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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành Vị trí 3 – Phạm vi 1 là **2,9757 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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành Vị trí 3 - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ): $210.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,9757 = 624.897 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn: **625.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 625.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,9757 lần.**

1.2.5.2 Vị trí 3 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

– Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại địa bàn xã Tiên Hưng (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 **2,9757** lần cho giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - 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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 là **2,9757** 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 (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 là:

Vị trí 3 – Phạm vi 2 = Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 - Phạm vi 1 x 70% = 210.000 x 70% = 147.000 đ/m².

Nhận xét: Giá đất trồng cây lâu năm xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 sau khi tính toán (**147.000 đồng/m²**) nhỏ hơn giá đất trồng cây lâu năm xác định theo Ngõ 212, 182, 136, 68 Vị trí 4 (**200.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **200.000 đồng/m²**.

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

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

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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiên Hưng (cũ): 200.000 đ/m² x 2,9757 = **595.140 đ/m²**. Làm tròn **595.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (cây lâu năm) xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68;**

đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Vị trí 3 – Phạm vi 2 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 595.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,9757 lần.

1.3 Đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa)

Nhận xét: Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá VLAND nhận thấy không có sự khác biệt giá đất của 2 loại đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa. Vì vậy, VLAND đề nghị Hội đồng được lấy giá của 2 loại đất là đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa là một.

1.3.1. Giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa xác định theo Vị trí 3 - Phạm vi 1

– 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 hằng năm và đất trồng lúa) Vị trí 3 - Phạm vi 1. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 01 thửa đất trồng lúa nước còn lại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 75
1	Nguồn thông tin	Phạm Thanh Hùng CN Đàm Văn Mạnh
2	Địa điểm	Ấp 1, Xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
3	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
4	Hình dáng	Cân đối
5	Số tờ- Số thửa	3-125
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng lúa nước còn lại
8	Diện tích (m ²)	1.010,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	27,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	37,42
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000
11	Thời điểm giao dịch	Tháng 2/2025
12	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	98.981

❖ Nhận xét:

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND

không xác định được giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) 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) Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **98.981 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất các đường thuộc Vị trí 3 – Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**98.981 đ/m² < 150.000 đ/m²**). Căn cứ theo khoản 8 Điều 158 Luật đất đai: “8. Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để đảm bảo giá đất được phản ánh đúng thời điểm, VLAND lựa chọn sử dụng giá đất tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước làm cơ sở dữ liệu tính toán và xác định giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **150.000 đ/m²**.”

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

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

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

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

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

⇒ **Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là 150.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3.2. Giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa xác định theo Vị trí 2 - Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa 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 Đồng Xoài, trong

thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin giao dịch thành công đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (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 đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại mục 1.3.1 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa Vị trí 3 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất cây hằng năm Vị trí 2 – 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 hằng năm Vị trí 2 – Phạm vi 1 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ):
 $180.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 = \mathbf{180.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) tại Vị trí 2 – Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 180.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3.3. Giá đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa xác định theo Vị trí 4

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

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

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thông tin giao dịch thành công đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa) tại Vị trí 4 xã Tiên Hưng (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 hằng năm tại Vị trí 3 – Phạm vi 1 tại mục 2.2.2 so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất cây hằng năm Vị trí 3 – Phạm vi 1) khi áp dụng với đất cây hằng năm và đất trồng lúa Vị trí 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất cây hằng năm và đất trồng lúa Vị trí 4 là **1,0000** lần.

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

Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:
Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất

– Đất trồng cây hàng năm và đất trồng lúa tại Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ): 140.000 đ/m² x 1,0000 = **140.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm và đất trồng lúa) tại Vị trí 4 xã Tiên Hưng (cũ) là 140.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.4 Đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản)

1.4.1. Giá đất nuôi trồng thủy sản xác định theo Vị trí 4

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

Qua khảo sát và thu thập thông tin chuyển nhượng thành công, VLAND không khảo sát được thông tin giao dịch đất nuôi trồng thủy sản Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ).

VLAND nhận thấy, tỉnh Bình Phước (Nay là tỉnh Đồng Nai) là một tỉnh trung du, miền núi nên loại đất nông nghiệp ở đây chủ yếu là đất trồng cây (cây lâu năm, cây hàng năm). Đối với loại đất nuôi trồng thủy sản (NTS), ở địa bàn tỉnh Bình Phước (Nay là tỉnh Đồng Nai) không phải là thế mạnh nên số lượng thửa đất nuôi trồng thủy sản là rất hạn chế. Mặt khác, điều kiện địa hình, khí hậu và nguồn nước mặt ở các huyện, thị xã trên địa bàn tỉnh tương đối đồng đều, không có vùng nào thật sự nổi bật về tiềm năng nuôi trồng thủy sản. Riêng tại xã Tiên Hưng (Nay là phường Bình Phước) và xã Nha Bích, hai khu vực này đều là xã và tập trung phát triển đô thị, công nghiệp và cây trồng lâu năm, nên quỹ đất dành cho thủy sản rất ít, phân bố rải rác, không hình thành vùng sản xuất tập trung. Do đó, xét về cả quy mô, vị trí và hiệu quả sử dụng, đất nuôi trồng thủy sản ở xã Tiên Hưng (Nay là phường Bình Phước) và xã Nha Bích nhìn chung không có sự khác biệt rõ rệt.

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 nuôi trồng thủy sản Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ).

Vì vậy, VLAND mở rộng thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước và nhận thấy công trình Xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Phước - Công văn số 414/P.NNMT ngày 25/04/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường để làm cơ sở tính toán.

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

STT	Nội dung	Công trình 1
1	Nguồn thông tin	Xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Phước - Công văn số 414/P.NNMT ngày 25/04/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường
2	Địa điểm	Xã Nha Bích, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

STT	Nội dung	Công trình 1
5	Loại đất	Đất nuôi trồng thủy sản
6	Giá đất cụ thể của dự án (đ/m ²)	74.000

❖ **Nhận xét:**

- 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 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: **74.000 đồng/m²**.
- Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất đối với đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: $74.000 \text{ đồng/m}^2 : 25.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{2,9600 \text{ lần}}$.
- Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

- Đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản) cụ thể xác định theo Vị trí 4 tại xã Tiên Hưng (cũ): $25.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,9600 = \mathbf{74.000 \text{ đ/m}^2}$.

⇒ **Giá đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản) xác định theo Vị trí 4 xã Tiên Hưng (cũ) là 74.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,9600.**

1.5 Giá đất ở xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1

❖ **Khảo sát, thông tin thu thập:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 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:

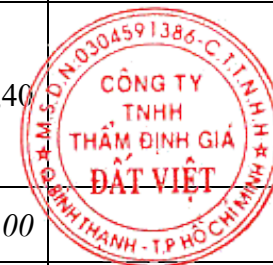
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 04 thông tin giao dịch thành công tại đường nhựa liên ấp 3, ấp 6. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85	TĐTT 86	TĐTT 87
1	Người khảo sát	Vũ Thị Nguyên CN Lê Thiên Vũ	Trần Mạnh Hà CN Lê Thị Nhã	Phan Văn Trọng CN Nguyễn Văn Hà	Phan Văn Thành CN Hà Trọng Hùng
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 292, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3196, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4856, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002807, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết, tỉnh Bình Phước
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
3	Số tờ - số thửa	29-276	28-396	28 (15)-289 (738)	18-432 (386-1)
4	Mô tả	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
7	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 05/05/2054	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/03/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/03/2046
8	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
9	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Diện tích lô đất (m ²)	124,60	162,40	125,40	154,00
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	50,00	50,00	100,00	83,10

TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85	TĐTT 86	TĐTT 87
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00	50,00	100,00	74,80
	+ Phần diện tích đất ở PV2 (m ²)		-		8,30
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	50,00	100,00	74,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	74,60	112,40	25,40	70,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	18,70	24,50	17,00	
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	55,90	87,90	8,40	70,90
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	105,90	137,90	108,40	154,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	74,6	112,4	25,4	70,9



TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85	TĐTT 86	TĐTT 87
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	55,90	87,90	8,40	70,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	7,18	5,00	5,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	24,92	22,62	25,08	30,80
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	250.000.000	250.000.000	200.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	116.831.000	183.711.000	17.556.000	148.181.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất	210.000	210.000	210.000	210.000



TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85	TĐTT 86	TĐTT 87
	<i>nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m2)</i>				
	<i>+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m2)</i>	296.000	296.000	296.000	296.000
	<i>+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m2)</i>	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
	<i>+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m2)</i>	200.000	200.000	200.000	200.000
14	Giá trị BĐS (đ)	411.295.800	426.459.000	262.524.000	348.181.000
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 03/2025	Tháng 04/2025	Tháng 03/2025
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	3.883.813	3.092.524	2.421.808	2.323.530



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

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường liên ấp 3, ấp 6, VLAND nhận thấy vị trí cụ thể của **TĐTT 86 và TĐTT 87** có vị trí nằm xa hơn so với phần thu hồi tại đường liên ấp 3, ấp 6 thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai. Do đó, để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND ưu tiên lựa chọn các thửa đất có vị trí gần nhất với khu vực định giá trên đường liên ấp 3, ấp 6 (**TĐTT 84 và TĐTT 85**) làm cơ sở so sánh và xác định giá đất thị trường và loại bỏ thông tin giao dịch thành công **TĐTT 86 và TĐTT 87** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85
1	Người khảo sát	Vũ Thị Nguyên CN Lê Thiên Vũ	Trần Mạnh Hà CN Lê Thị Nhã
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 292, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3196, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
3	Số tờ - số thửa	29-276	28-396
4	Mô tả	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6	Đường nhựa liên ấp 3, ấp 6
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
7	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 05/05/2054	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/03/2046
8	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
9	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối
10	Diện tích lô đất (m²)	124,60	162,40
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m²)	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m²)	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	74,60	112,40
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m²)	18,70	24,50
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m²)	55,90	87,90
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất	105,90	137,90

TT	Nội dung	TĐTT 84	TĐTT 85
	trong HLLG (m²)		
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	4,6	112,4
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	55,90	87,90
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	00	7,18
	+ Chiều dài thửa đất (m)	24,92	22,62
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	250.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	116.831.000	183.711.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	2.300.000	2.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	1.150.000	1.150.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	200.000	200.000
14	Giá trị BĐS (đ)	411.295.800	426.459.000
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 03/2025
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	3.883.813	3.092.524
17	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	3.488.169	
18	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m²)	2.300.000	
19	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,5166	

❖ **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 nhựa liên ấp 3, ấp 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 nhựa liên ấp 3, ấp 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **3.488.169 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 nhựa liên ấp 3, ấp 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**3.488.169 đ/m² > 2.300.000 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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 (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 đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: $3.488.169 \text{ đồng/m}^2 : 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 1,5166 \text{ lần}$.

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

– Giá đất ở đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là:

$$2.300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,5166 \text{ lần} = 3.488.180 \text{ đồng/m}^2. \text{ Làm tròn } 3.488.000 \text{ đồng/m}^2.$$

⇒ **Giá đất ở đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 tại Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (cũ) là 3.488.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,5166 lần.**

1.6 Giá đất ở xác định theo Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1

1.6.1 Phạm vi 1

❖ Khảo sát, thông tin thu thập:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227. 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:

Dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiên Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai có vị trí tuyến đi qua phần đất thuộc Ngõ 49, xã Tiên Hưng cũ (Nay là phường Bình Phước, tỉnh Đồng Nai). Vì vậy VLAND tiến hành thu thập các thửa đất tại Ngõ 49 có vị trí nằm gần với khu vực định giá. Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 01 thông tin giao dịch thành công xác định theo Ngõ 49 – Phạm vi 1. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 88
1	Người khảo sát	Ngô Thanh Hải CN Lê Nhã Trúc
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1555, quyển số 12/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

TT	Nội dung	TĐTT 88
3	Số tờ - số thửa	29 (15) 40 (250)
4	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 49
5	Pháp lý	Grày chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp
7	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 24/4/2046
8	Tài sản gắn liền với đất	Không
9	Hình dáng lô đất	Cân đối
10	Diện tích lô đất (m²)	260,80
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	210,80
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	17,60
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	193,20
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	243,20
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	210,8
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	193,20
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	52,16
11	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh
12	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000
13	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	693.588.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	3.800.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000
14	Giá trị BĐS (đ)	988.378.400
15	Thời điểm giao dịch	Tháng 06/2025
16	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	4.064.056
18	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m²)	3.800.000
19	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,0695

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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **4.064.056 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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**4.064.056 đ/m² > 2.300.000 đ/m²**). Bên cạnh đó, TĐTT 105 có thời điểm giao dịch tháng 6/2025 gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025), đảm bảo được giá đất được phản ánh đúng thời điểm, do đó 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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 thuộc Phạm vi 1 là phù hợp.

– 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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là: $4.064.056 \text{ đồng/m}^2 : 3.800.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0695 \text{ lần}}$.

– 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

– Giá đất ở Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là:

$3.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0695 \text{ lần} = \mathbf{4.064.100 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **4.064.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) là 4.064.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0695 lần.**

1.6.2 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 Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng



Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tiến Hưng (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, thương 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 **1,0695** lần cho giá đất ở nông thôn Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - 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 mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2 là **1,0695** 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 mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 3.800.000 x 50% = 1.900.000 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 mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - 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 mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 522/2024/QĐ-UBND là **1,0695** lần.

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

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

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

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2: $1.900.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0695 \text{ lần} = \mathbf{2.032.050 \text{ đồng/m}^2}$. **Làm tròn: 2.032.000 đồng/m².**

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 - Phạm vi 2 là 2.032.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 là 1,0695 lần.

1.7 Giá đất ở xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146

1.7.1 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 Ngõ 226, 202, 160, 146. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND chỉ thu thập được 01 thông tin giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146. Do đó, VLAND tiến hành mở rộng ra các tuyến đường thuộc Phạm vi 1 có các đặc điểm tương đồng trong khu vực. Kết quả tìm kiếm, VLAND thu thập được 04 thông tin giao dịch thành công tại các Ngõ 427; Ngõ 393; Ngõ 466, 434, 364; Ngõ 434 và Ngõ 466 có điều kiện về các yếu tố địa điểm, giao thông, kinh tế, hạ tầng – kỹ thuật,... có sự tương đồng nhất định với Ngõ 226, 202, 160, 146. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 89	TĐTT 90	TĐTT 91	TĐTT 92	TĐTT 93
1	Người khảo sát	Nguyễn Đắc Thành CN Lê Thanh Đông Nam	Lê Minh Hiếu CN Lê Thị Quynh	Trần Ngọc Kiêm CN Trần Quang Dục	Nguyễn Văn Dũng CN Nguyễn Thanh Phượng	Nguyễn Văn Lợi CN Trần Thị Hồng Gấm
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5122, quyền số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2855, quyền số 02/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006956, quyền số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2739, quyền số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001072, quyền số 01/2025/TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thế Quyết, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	28-16	22(01)-34(206)	02-423(85b2)	23(02)-223(146)	23-207
5	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 226	Tiếp Ngõ 427	Tiếp giáp Ngõ 466, 434, 364	Tiếp giáp Ngõ 434	Tiếp giáp Ngõ 466
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 31/12/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 371,3 m đến 31/8/2046 Đất trồng cây lâu năm 193,4m đến ngày 18/07/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 22/8/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2052
9	Tài sản gắn liền với	Không	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	TĐTT 89	TĐTT 90	TĐTT 91	TĐTT 92	TĐTT 93
	đất					
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	269,50	664,70	213,60	887,30	887,30
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	100,00	100,00	25,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	100,00	100,00	25,00	50,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	100,00	100,00	25,00	50,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	169,50	564,70	188,60	260,90	787,30
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	23,60	5,70	10,00	15,60	
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	145,90	559,00	178,60	245,30	787,30
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	245,90	659,00	203,60	295,30	887,30
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	169,5	564,7	188,6	260,9	787,3
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	145,90	559,00	178,60	245,30	787,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	14,00	5,00	5,00	23,15
	+ Chiều dài thửa đất (m)	53,90	47,48	42,72	62,18	38,33
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh

TT	Nội dung	TĐTT 89	TĐTT 90	TĐTT 91	TĐTT 92	TĐTT 93
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	258.000.000	2.000.000.000	300.000.000	100.000.000	400.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	87.540.000	180.000.000	137.522.000	138.881.000	627.000.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	800.000	800.000	970.000	970.000	2.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	110.000	110.000	110.000	110.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000	200.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
15	Giá trị BĐS (đ)	338.554.400	2.101.648.800	434.562.000	284.263.400	882.759.200
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 12/2024	Tháng 5/2024	Tháng 11/2024	Tháng 7/2024	Tháng 3/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.376.797	5.254.122	2.134.391	962.626	2.206.898
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	2.386.967				
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	2.300.000				
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,0378				



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 đất). VLAND không xác định được giá đất ở Phạm vi 1 xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146 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 Ngõ 226, 202, 160, 146 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **2.386.967 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 Ngõ 226, 202, 160, 146 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**2.386.967 đ/m² > 2.300.000 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 Ngõ 226, 202, 160, 146 thuộc 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 Ngõ 226, 202, 160, 146 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là: $2.386.967 \text{ đồng/m}^2 : 2.300.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0378 \text{ lần}}$.

– 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

– Giá đất ở Ngõ 226, 202, 160, 146 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là:

$2.300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0378 \text{ lần} = \mathbf{2.386.940 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **2.387.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở Ngõ 226, 202, 160, 146 tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) là 2.387.000 đ/m²**.

Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0378 lần.

1.7.2 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 Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tiên Hưng (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nên chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. 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 **1,0378** lần cho giá đất ở nông thôn Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - 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 mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2 là **1,0378** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đơn giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí mặt tiền đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1) có phạm vi thửa đất ≤ 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 mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 2.300.000 x 50% = 1.150.000 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 mặt tiền Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 2 do không có thông tin.

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

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

1.150.000 đ/m² x 1,0378 lần = 1.193.470 đồng/m². Làm tròn: 1.193.000 đồng/m².

1.8 Giá đất ở xác định theo Ngõ 212, 182, 136, 68

❖ *Khảo sát, thông tin thu thập:*

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 Ngõ 212, 182, 136, 68. 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.

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND chỉ thu thập được 07 thông tin giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo Ngõ 212, 182, 136, 68. Cụ thể:

75/154

TT	Nội dung	TĐTT 94	TĐTT 95	TĐTT 96	TĐTT 97	TĐTT 98	TĐTT 99	TĐTT 100
	thông tin	CN Ban Văn Vũ	CN Nguyễn Thị Mai Dung	Lê Thành Mạnh	Hà Quốc Phong	CN Đỗ Quang Tấn	Ngô Văn Hiệu	Phạm Tiến Duy
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1705, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 69, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1372, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1373, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5690, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002641, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002641, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HDGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	24-881	8-2648	8(24)-1560(860)	8-1904	8-2087	28-384	8-2698
5	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 212, 182, 136, 68	Tiếp giáp Ngõ 136	Tiếp giáp Ngõ 68	Tiếp giáp Ngõ 68	Tiếp giáp Ngõ 136	Tiếp giáp Ngõ 136	Tiếp giáp Ngõ 212
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 18/10/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 16/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 22/11/2047	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 22/11/2047	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/10/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm: đến 26/3/2066	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 17/09/2052
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m ²)	156,10	234,50	189,90	184,50	276,30	238,00	449,00
	+ Phần diện tích đất ở	50,00	100,00	60,00	60,00	50,00	70,00	70,30

TT	Nội dung	TĐTT 94	TĐTT 95	TĐTT 96	TĐTT 97	TĐTT 98	TĐTT 99	TĐTT 100
	(m ²)							
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00	66,10	60,00	60,00	50,00	40,00	70,30
	+ Phần diện tích đất ở PV2 (m ²)		33,90	-	-	-	30,00	-
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	66,10	60,00	60,00	50,00	40,00	70,30
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	106,10	134,50	129,90	124,50	226,30	168,00	378,70
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	12,80	66,70	30,60	31,60	16,00	54,00	35,40
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	93,30	67,80	99,30	92,90	210,30	114,00	343,30
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	143,30	167,80	159,30	152,90	260,30	184,00	413,60
	+ Phần	106,1	134,5	129,9	124,5	226,3	168,0	378,7



TT	Nội dung	TĐTT 94	TĐTT 95	TĐTT 96	TĐTT 97	TĐTT 98	TĐTT 99	TĐTT 100
	diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)							
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	93,30	67,80	99,30	92,90	210,30	114,00	343,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,03	5,07	6,10	6,38	5,06	5,00	10,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	31,03	46,25	31,13	28,92	54,60	47,60	44,90
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	200.000.000	50.000.000	50.000.000	100.000.000	100.000.000	200.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	241.647.000	176.280.000	59.580.000	55.740.000	126.180.000	128.880.000	197.820.000



TT	Nội dung	TĐTT 94	TĐTT 95	TĐTT 96	TĐTT 97	TĐTT 98	TĐTT 99	TĐTT 100
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	2.800.000	2.800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	110.000	110.000	110.000	60.000	110.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000	150.000	296.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	1.400.000	1.400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000



TT	Nội dung	TĐTT 94	TĐTT 95	TĐTT 96	TĐTT 97	TĐTT 98	TĐTT 99	TĐTT 100
	+ Giá đất ở UBND PV3 (đ/m ²)	1.120.000	1.120.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)			400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
15	Giá trị BDS (đ)	537.858.200	356.536.800	100.522.400	96.386.400	221.444.000	220.780.000	383.316.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025	Tháng 01/2025	Tháng 3/2024	Tháng 3/2024	Tháng 04/2024	Tháng 6/2024	Tháng 9/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	3.753.372	2.124.772	631.026	630.388	850.726	1.199.891	958.290



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

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại Ngõ 212, 182, 136, 68, VLAND nhận thấy các thửa đất từ **TĐTT 96 đến TĐTT 100** thời điểm giao dịch thành công từ tháng 3/2024 đến tháng 9/2024. VLAND nhận thấy tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Bên cạnh đó, VLAND so sánh vị trí của 02 thông tin giao dịch thành công vào thời điểm 2025 là **TĐTT 94 và TĐTT 95**, nhận thấy **TĐTT 95** có vị trí nằm xa hơn so với phần thu hồi tại Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai. Do đó, để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND ưu tiên lựa chọn các thửa đất có vị trí gần nhất với khu vực định giá trên Ngõ 212, 182, 136, 68 (**TĐTT 94**) làm cơ sở so sánh và xác định giá đất thị trường và loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 95 đến TĐTT 100** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

TT	Nội dung	TĐTT 94
1	Người khảo sát	Nguyễn Thanh Giang CN Ban Văn
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 704/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 3 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	24-881
5	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 212, 182, 136, 68
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 18/10/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	156,10
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	106,10
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	12,80
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	93,30
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	143,30
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	106,1
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	93,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,03
	+ Chiều dài thửa đất (m)	31,03
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	241.647.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	2.800.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	537.858.200
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	3.753.372

TT	Nội dung	TĐTT 94
18	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	2.800.000
19	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3405

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 Ngõ 212, 182; 136, 68 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 Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **3.753.372 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 Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**3.753.372 đ/m² > 2.800.000 đ/m²**). Bên cạnh đó, TĐTT 111 có thời điểm giao dịch tháng 5/2025 gần với thời điểm định giá (tháng 9/2025), đảm bảo được giá đất được phản ánh đúng thời điểm, do đó 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 Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc Phạm vi 1 là phù hợp.

– 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 Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: $3.753.372 \text{ đồng/m}^2 : 2.800.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3405 \text{ lần}}$.

– 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

– Giá đất ở Ngõ 212, 182, 136, 68 thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là:

$2.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3405 \text{ lần} = \mathbf{3.753.400 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **3.754.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở Ngõ 212, 182, 136, 68 tại Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (cũ) là 3.754.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3405 lần.**

1.8.2 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 Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được tài liệu về nông thôn mới tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mới tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2, tại địa bàn xã Tiến Hưng (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 **1,3405** lần cho giá đất ở nông Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mới tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - 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 mới tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2 là **1,3405** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

1. Đơn giá đất ở tại nông thôn của thửa đất có vị trí mặt tiền đường giao thông trên địa bàn các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ các xã thuộc khu vực 1) có phạm vi thửa đất ≤ 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 mới tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 2.800.000 x 50% = 1.400.000 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 mặt tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - 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 mặt tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2 so với giá đất trong QĐ 522/2024/QĐ-UBND là **1,3405** 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 mặt tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2:

$1.400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3405 \text{ lần} = \mathbf{1.876.700 \text{ đồng/m}^2}$. **Làm tròn: 1.877.000 đồng/m².**

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền Ngõ 212, 182, 136, 68 - Phạm vi 2 là 1.877.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 là 1,3405 lần.

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

1.9.1 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 giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 18 thông tin giao dịch thành công đất ở Phạm vi 1 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên. Cụ thể:

TĐTT 101 đến TĐTT 106:

TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
1	Người khảo sát	Trần Anh Hùng CN Lại Văn Vinh	Lương Thị Hồng Thêu CN Phạm Hồng Quân	Nguyễn Thị Công CN Nguyễn Tầm	Nguyễn Thị Thủy CN Nguyễn Vũ Thanh Thảo	Nguyễn Thị Thủy CN Đinh Xuân Thiệp	Nguyễn Đức Triệu CN Nguyễn Văn Bình
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2369, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 357, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh. Tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0310, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0308, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1325, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	4-801	4-803	8-2812	8-2989	8-2988	7-602
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến 13/05/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: đến 13/05/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 29/03/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/01/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/01/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 25/7/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
11	Diện tích lô đất (m²)	110,00	110,00	203,70	320,60	326,40	302,90
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)						
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	60,00	60,00	153,70	270,60	276,40	252,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)			92,20	35,80	35,80	26,50
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	60,00	60,00	61,50	234,80	240,60	226,40
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	110,00	110,00	111,50	284,80	290,60	276,40
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	60,0	60,0	153,7	270,6	276,4	252,9
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	60,00	60,00	61,50	234,80	240,60	226,40



TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	5,00	5,06	10,29	10,29	8,05
	+ Chiều dài thửa đất (m)	22,00	22,00	40,26	31,16	31,72	37,63
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	100.000.000	200.000.000	250.000.000	250.000.000	200.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phân đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	66.000.000	69.000.000	67.035.000	255.932.000	262.254.000	246.776.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	150.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	150.000	150.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	166.000.000	169.000.000	239.743.800	495.335.200	501.657.200	438.932.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 01/2025	Tháng 02/2025	Tháng 04/2025	Tháng 04/2025	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.509.091	1.536.364	2.150.169	1.739.239	1.726.281	1.588.032

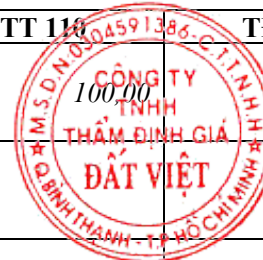
Ghi chú: Thời điểm tính chi phí chuyển nhượng mục đích sử dụng đất, VLAND giả định tại thời điểm chuyển nhượng.

TĐTT 107 đến TĐTT 112:

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
1	Người khảo sát	Đoàn Thị Hà CN Đinh Thị Kim Huệ	Phạm Thị Loan CN Nguyễn Anh Huân	Hà Văn Thường CN Nguyễn Văn Phúc	Lê Minh Thành CN Phạm Thị Yến Thủy	Vũ Xuân Hòa CN Đinh Công Vinh	Lương Văn Thanh CN Ngô Văn Luyện
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001332, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Lê Thanh Kiểm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1495, quyền số 05/2025/CCGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1169, quyền số 04/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 846, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0663, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Trần Thị Thanh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280, quyền số 04/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước (tỉnh Đồng Nai))	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	4-596	26-431	104(19)-281(159)	8-302	24-188	8-1704
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/1/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 28/4/2075	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 23/8/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 15/11/2066	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 18/10/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m ²)	144,80	141,40	233,10	199,70	421,10	1.204,30
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	50,00	121,70	50,00	100,00	50,00	503,00

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	50,00	121,70	50,00	100,00	50,00	423,80
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)		26,70				
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	95,00	50,00	100,00	50,00	423,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	94,80	19,70	183,10	99,70	371,10	701,30
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	16,00		21,50	19,70	32,70	186,30
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	78,80	19,70	161,60	80,00	338,40	515,00
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	128,80	114,70	211,60	180,00	388,40	1.018,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	94,8	19,7	183,1	99,7	371,1	701,3
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	78,80	19,70	161,60	80,00	338,40	515,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,50	6,10	5,06	6,05	6,00	35,35
	+ Chiều dài thửa đất (m)	26,33	23,18	46,07	33,01	70,18	34,07



TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	180.000.000	250.000.000	200.000.000	150.000.000	1.000.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phân đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	85.892.000	21.473.000	176.144.000	87.200.000	368.856.000	-
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	181.156.000	201.473.000	419.780.000	281.368.800	509.176.800	761.927.200
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025	Tháng 07/2025	Tháng 06/2025	Tháng 04/2025	Tháng 06/2025	Tháng 06/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.406.491	1.756.521	1.983.837	1.563.160	1.310.960	1.904.818



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

TĐTT 113 và TĐTT 118:

TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114	TĐTT 115	TĐTT 116	TĐTT 117	TĐTT 118
1	Người khảo sát	Nguyễn Đức Triệu CN Nguyễn Văn Bình	Ngô Văn Dũng CN Trần Ngọc Huyền	Lê Văn Trường CN Nguyễn Hữu Nghĩa	Hà Thị Quyên CN Phạm Thị Loan	Lê Nam Thành CN Bùi Đình Thế	Lê Văn Minh CN Phan Thị An
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền

TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114	TĐTT 115	TĐTT 116	TĐTT 117	TĐTT 118
		sử dụng đất số công chứng 1325, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước	sử dụng đất số công chứng 001262, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Vũ Thế Quyết, tỉnh Bình Phước	sử dụng đất số công chứng 0965, quyền số 03/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành	sử dụng đất số công chứng 3278, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan	sử dụng đất số công chứng 917, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Hệ	sử dụng đất số công chứng 02434, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Vũ Thị Châm
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	7-602	7-752	4-897	8-211	7-1186	18-122
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 13/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 8/10/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 144,3 m2 đến ngày 15/03/2046; Đất trồng cây lâu năm: 763,2 m2 đến ngày 17/10/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 13/11/2051
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	302,90	175,10	110,00	429,80	597,40	142,60
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	100,00	70,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m²)	50,00	100,00	70,00	100,00	100,00	100,00

TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114	TĐTT 115	TĐTT 116	TĐTT 117	TĐTT 118
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)						
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	100,00	70,00	100,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	252,90	75,10	40,00	329,80	497,40	42,60
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	26,50	16,00	16,00	35,80	45,00	16,00
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	226,40	59,10	24,00	294,00	452,40	26,60
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	276,40	159,10	94,00	394,00	552,40	126,60
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	252,9	75,1	40,0	329,8	497,4	42,6
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	226,40	59,10	24,00	294,00	452,40	26,60
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	8,05	5,01	5,00	10,23	15,94	6,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	37,63	34,95	22,00	42,01	37,48	23,77
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp	200.000.000	300.000.000	100.000.000	200.000.000	250.000.000	50.000.000



TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114	TĐTT 115	TĐTT 116	TĐTT 117	TĐTT 118
	đồng chuyển nhượng (đ)						
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	246.776.000	67.965.000	26.160.000	320.460.000	327.000.000	28.994.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	282.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	438.932.000	363.453.000	121.424.000	509.863.200	518.569.600	74.258.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025	Tháng 03/2025	Tháng 05/2025	Tháng 06/2025	Tháng 04/2025	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.588.032	2.284.431	1.291.745	1.294.069	938.757	586.556

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

Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP: “Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường”. VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 18 thông tin giao dịch thành công có thời điểm gần nhất với thời điểm định giá (tháng 9/2025). Trong đó, VLAND nhận thấy, **TĐTT 101 đến TĐTT 114** có giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) có mức phổ biến nằm trong khoảng **1.310.960 đ/m² đến 2.284.431 đ/m²**. Để phản ánh giá đất đúng thời điểm định giá tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây



đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chợ Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiên Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai, VLAND tiến hành loại bỏ thông tin giao dịch thành công của 04 thông tin giao dịch thành công (TĐTT 115 đến TĐTT 118) không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá. Cụ thể:

TĐTT 101 đến TĐTT 106:

TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
1	Người khảo sát	Trần Anh Hùng CN Lại Văn Vinh	Lương Thị Hồng Thêu CN Phạm Hồng Quân	Nguyễn Thị Công CN Nguyễn Tầm	Nguyễn Thị Thủy CN Nguyễn Vũ Thanh Thảo	Nguyễn Thị Thủy CN Đinh Xuân Thiệp	Nguyễn Đức Triệu CN Nguyễn Văn Bình
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2369, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 357, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh. Tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0310, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0308, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1325, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	4-801	4-803	8-2812	8-2989	8-2988	7-602
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: đến 13/05/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hằng năm khác: đến 13/05/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 29/03/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/01/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/01/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 25/7/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
11	Diện tích lô đất (m²)	110,00	110,00	203,70	320,60	326,40	302,90
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	60,00	60,00	153,70	270,60	276,40	252,90
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)			92,20	35,80	35,80	26,50
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	60,00	60,00	61,50	234,80	240,60	226,40
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	110,00	110,00	111,50	284,80	290,60	276,40
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	60,0	60,0	153,7	270,6	276,4	252,9
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	60,00	60,00	61,50	234,80	240,60	226,40
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	5,00	5,06	10,29	10,29	8,05
	+ Chiều dài	22,00	22,00	40,26	31,16	31,72	37,63



TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
	thửa đất (m)						
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	100.000.000	200.000.000	250.000.000	250.000.000	200.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phân đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	66.000.000	69.000.000	67.035.000	255.935.000	262.254.000	246.776.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	150.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	150.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	150.000	150.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	166.000.000	169.000.000	239.743.800	495.335.200	501.657.200	438.932.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 03/2025	Tháng 01/2025	Tháng 02/2025	Tháng 04/2025	Tháng 04/2025	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.509.091	1.536.364	2.150.169	1.739.239	1.726.281	1.588.032
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.717.673					
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày	1.300.000					



TT	Nội dung	TĐTT 101	TĐTT 102	TĐTT 103	TĐTT 104	TĐTT 105	TĐTT 106
	27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)						
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3213					



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

TĐTT 107 đến TĐTT 112:

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
1	Người khảo sát	Đoàn Thị Hà CN Đinh Thị Kim Huệ	Phạm Thị Loan CN Nguyễn Anh Huân	Hà Văn Thường CN Nguyễn Văn Phúc	Lê Minh Thành CN Phạm Thị Yến Thủy	Vũ Xuân Hòa CN Đinh Công Vinh	Lương Văn Thanh CN Ngô Văn Luyện
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001332, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Lê Thanh Kiểm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1495, quyền số 05/2025/CCGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1169, quyền số 04/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 846, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001663, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Trần Thị Thanh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1280, quyền số 04/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Nguyễn Thành
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Bình Phước (tỉnh Đồng Nai))	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	4-596	26-431	104(19)-281(159)	8-302	24-188	8-1704
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử	Đất ở + Đất nông	Đất ở + Đất nông	Đất ở + Đất nông	Đất ở + Đất nông	Đất ở + Đất nông	Đất ở + Đất nông

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
	dụng đất	nghiep	nghiep	nghiep	nghiep	nghiep	nghiep
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 30/1/2055	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 28/4/2075	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 23/8/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 15/11/2066	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 18/10/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	144,80	141,40	233,10	199,70	421,10	1.204,30
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	121,70	50,00	100,00	50,00	503,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	50,00	121,70	50,00	100,00	50,00	423,80
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)		26,70				
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	95,00	50,00	100,00	50,00	423,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	94,80	19,70	183,10	99,70	371,10	701,30
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	16,00		21,50	19,70	32,70	186,30
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	78,80	19,70	161,60	80,00	338,40	515,00
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	128,80	114,70	211,60	180,00	388,40	1.018,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo	94,8	19,7	183,1	99,7	371,1	701,3

TT	Nội dung	TĐTT 107	TĐTT 108	TĐTT 109	TĐTT 110	TĐTT 111	TĐTT 112
	dịch						
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.406.491	1.756.521	1.983.837	1.563.160	1.319.968	1.904.818
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.717.673					
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	1.300.000					
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3213					



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

TĐTT 107 đến TĐTT 112:

TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114
1	Người khảo sát	Nguyễn Đức Triệu, CN Nguyễn Văn Bình, TNHH	Ngô Văn Dũng CN Trần Ngọc Huyền
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1325 quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001262, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Vũ Thế Quyết, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	7-602	7-752
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên	Tiếp giáp các tuyến đường nhựa, bê tông 3,5m trở lên
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/5/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	302,90	175,10
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m²)	50,00	100,00
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m²)		
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m²)	50,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	252,90	75,10
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m²)	26,50	16,00
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m²)	226,40	59,10
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	276,40	159,10
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m²)	252,9	75,1
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m²)	226,40	59,10
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	8,05	5,01
	+ Chiều dài thửa đất (m)	37,63	34,95
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	200.000.000	300.000.000

TT	Nội dung	TĐTT 113	TĐTT 114
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	246.776.000	67.965.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	1.300.000	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	250.000	150.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	150.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	282.000
15	Giá trị BĐS (đ)	438.932.000	363.453.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 05/2025	Tháng 03/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m²)	1.588.032	2.284.431
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m²)	1.717.673	
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m²)	1.300.000	
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3213	

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 giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên do không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

Giá đất ở xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **1.717.673 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.717.673 đ/m² > 1.300.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo được giá đất được phản ánh đúng thời điểm, do đó 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Phạm vi 1 là phù hợp.

⇒ 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 theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là: $1.717.673 \text{ đồng/m}^2 : 1.300.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3213 \text{ lần}}$.

– 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

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

$1.300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3213 \text{ lần} = 1.717.690 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **1.718.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ) là 1.718.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3213 lần.**

1.9.2 Vị trí 1 – Phạm vi 2, 3 và 4

❖ Nhận xét:

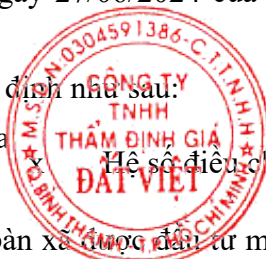
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4, tại địa bàn xã Tiến Hưng (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3213** lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường



nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa để tổng x, mặt vỉa hè chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 là **1,3213** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 1.300.000 x 50% = 650.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 1.300.000 x 40% = 520.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 1.300.000 x 30% = 390.000 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 mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2, 3, 4 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-HUBND là **1,3213** 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 mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 2:

$650.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3213 \text{ lần} = 858.845 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **859.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 3:

$520.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3213 \text{ lần} = 687.076 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **687.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Phạm vi 4:

$390.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3213 \text{ lần} = 515.307 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **515.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 2 là 859.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 687.000 đồng/m² và Phạm vi 4 là 515.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 và 4 là 1,3213 lần.

1.9.3 Vị trí 2 – Phạm vi 3 và phạm vi 4

❖ 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 các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 tại địa bàn xã Tiến Hưng (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 Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4. Trong giao dịch mua bán đất ở thường mua bán đất ở Vị trí 2 – Phạm vi 3 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 **1,3213** lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Vị trí 1 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 là **1,3213** lần.

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

“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;

- Thửa 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;

- Thửa 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;

- Thửa 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 giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 là:

Vị trí 2 – Phạm vi 3 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 30% = 1.300.000 x 30% = 390.000 đ/m²;

Vị trí 2 – Phạm vi 4 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 20% = 1.300.000 x 20% = 260.000 đ/m²;

Nhận xét: Giá đất các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 4 sau khi tính toán (260.000 đồng/m²) nhỏ hơn giá đất tối thiểu (300.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất ở các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 4 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **300.000 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 giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 và 4 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3213** 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 giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3:

390.000 đ/m² x 1,3213 lần = 515.307 đồng/m². Làm tròn: **515.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 4:

300.000 đ/m² x 1,3213 lần = 396.390 đồng/m². Làm tròn: **396.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên - Vị trí 2 – Phạm vi 3 là 515.000 đồng/m², Vị trí 2 – Phạm vi 4 là 396.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 3 và 4 là 1,3213 lần.

1.10 Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại

1.10.1 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 giao thông 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 Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 13 thông tin giao dịch thành công (**Từ TĐTT 119 đến TĐTT 131**) đất ở Phạm vi 1 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại. Cụ thể:

TĐTT 119 đến TĐTT 124:

TT	Nội dung	TĐTT 119	TĐTT 120	TĐTT 121	TĐTT 122	TĐTT 123	TĐTT 124
1	Người khảo sát	Nguyễn Thị Thủy CN Phạm Văn Dương	Lê Quang Châu CN Trần Thị Hoàng	Nguyễn Đức Tài CN Vị Thị Duyên	Lê Quang Châu CN Trần Thị Hoàng	Nguyễn Văn Tình CN Võ Thị Kiều	Nguyễn Văn Tình CN La Văn Bảo
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000362, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 431, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2717, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 431, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000206, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000207, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành, tỉnh Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	6-1815	8-2346	35-770	8-2346	6-1817	6-1816
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại



TT	Nội dung	TĐTT 119	TĐTT 120	TĐTT 121	TĐTT 122	TĐTT 123	TĐTT 124
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 19/01/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 03/02/2047	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/8/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến 03/02/2047 (50,5 m ²); Đất trồng cây lâu năm đến 03/02/2046 (109,1 m ²)	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 19/01/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 19/01/2049
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	197,50	209,60	277,70	209,60	195,30	196,30
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	147,50	159,60	227,70	159,60	145,30	146,30
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m²)	18,20	26,00		26,00	17,90	18,10
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m²)	129,30	133,60	227,70	133,60	127,40	128,20

TT	Nội dung	TĐTT 119	TĐTT 120	TĐTT 121	TĐTT 122	TĐTT 123	TĐTT 124
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	179,30	183,60	277,70	183,60	177,40	178,20
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	147,5	159,6	227,7	159,6	155,3	146,3
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	129,30	133,60	227,70	133,60	127,40	128,20
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,02	5,00	5,58	5,00	5,02	5,02
	+ Chiều dài thửa đất (m)	39,34	41,92	49,77	41,92	38,90	39,10
12	Cơ sở hạ tầng	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	300.000.000	100.000.000	300.000.000	100.000.000	100.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	76.287.000	78.824.000	134.343.000	78.824.000	75.166.000	75.638.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI của thửa đất theo	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000



TT	Nội dung	TĐTT 119	TĐTT 120	TĐTT 121	TĐTT 122	TĐTT 123	TĐTT 124
	UBND (đ/m ²)						
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	170.899.800	371.128.000	234.343.000	371.128.000	169.867.600	170.280.400
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 02/2025	Tháng 3/2025	Tháng 02/2025	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	953.150	2.021.394	843.871	2.021.394	957.540	955.558
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.050.440					
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	800.000					
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3131					



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

TĐTT 125 đến TĐTT 124:

TT	Nội dung	TĐTT 125	TĐTT 126	TĐTT 127	TĐTT 128	TĐTT 129	TĐTT 130
1	Người khảo sát	Nguyễn Thị Thủy CN Phạm Văn Dương	Lưu Đình Quý CN Đặng Thị Hương	Đoàn Thị Xương CN Nguyễn Thị Hương	Nguyễn Thanh Tùng CN Trần Thị Ngọc Hà	Đào Việt Thắng CN Đỗ Xuân Đăng	Nguyễn Hoàng Huy CN Bùi Thị Thơi
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000362, quyền số 02/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1606, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh,	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01185, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Châm, tỉnh Bình	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6941, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7260, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001576, quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh, tỉnh

TT	Nội dung	TĐTT 125	TĐTT 126	TĐTT 127	TĐTT 128	TĐTT 129	TĐTT 130
		Thành, tỉnh Bình Phước	tỉnh Bình Phước	Phước	Bình Phước	Bình Phước	Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 4 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 4 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 3 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 6 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	6-1815	6-1066	8-2773	8-168(3020)	3-373(217)	17-307
5	Mô tả	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại	Tiếp giáp các tuyến đường giao thông còn lại
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 19/01/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 01/08/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 27/3/2066	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 19/6/2057	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 9/7/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 1/9/2050
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	197,50	210,70	200,60	283,30	558,40	300,10
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	323,10	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	57,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m²)	50,00	50,00	50,00	50,00	57,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	147,50	160,70	150,60	233,30	235,30	200,10
	+ Diện tích đất NN trong HLLG	18,20	15,40	15,70	34,60	40,00	36,80

TT	Nội dung	TĐTT 125	TĐTT 126	TĐTT 127	TĐTT 128	TĐTT 129	TĐTT 130
	(m ²)						
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	129,30	145,30	134,90	198,70	195,30	163,30
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	179,30	195,30	184,90	248,70	518,40	263,30
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	147,5	160,7	150,6	233,3	235,3	200,1
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	129,30	145,30	134,90	198,70	195,30	163,30
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,02	5,00	5,00	10,00	10,00	10,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	39,34	42,14	40,12	28,33	55,84	30,01
12	Cơ sở hạ tầng	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh	Chưa hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	80.000.000	100.000.000	200.000.000	200.000.000	100.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phân đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	76.287.000	85.727.000	79.591.000	117.233.000	202.370.000	96.347.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000



TT	Nội dung	TĐTT 125	TĐTT 126	TĐTT 127	TĐTT 128	TĐTT 129	TĐTT 130
	ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)						
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000	210.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000
15	Giá trị BĐS (đ)	170.899.800	161.168.600	174.943.800	306.991.400	355.483.600	100.000.007
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 02/2025	Tháng 04/2025	Tháng 03/2025	Tháng 06/2025	Tháng 06/2025	Tháng 05/2025
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	953.150	825.236	946.154	1.234.384	939.091	379.795
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.050.440					
19	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đ/m ²)	800.000					
20	Hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đề xuất (lần)	1,3131					



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 các tuyến đường giao thông 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 giao thông còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **1.050.440 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.050.440 đ/m² > 800.000 đ/m²**). Vì vậy, để đảm bảo được giá đất được phản ánh đúng thời điểm, do đó 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 xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Phạm vi 1 là phù hợp.

– 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 theo các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là: $1.050.440 \text{ đồng/m}^2 : 800.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,3131 \text{ lần}}$.

– 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

– Giá đất ở các tuyến đường giao thông còn lại thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là:
 $800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3131 \text{ lần} = \mathbf{1.050.480 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **1.050.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất ở theo các tuyến đường giao thông còn lại tại Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (cũ) là 1.050.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3131 lần.**

1.10.2 Phạm vi 2, 3, 4 và 5

❖ Nhận xét:

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

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

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

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

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4, 5 tại địa bàn xã Tiên Hưng (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ

bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4, 5. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4, 5 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,3131 lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 1 khi áp dụng ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4, 5 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4, 5 là **1,3131** 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 mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 800.000 x 50% = 400.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 800.000 x 40% = 320.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 800.000 x 30% = 240.000 đ/m²;

Phạm vi 5 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 20% = 800.000 x 20% = 160.000 đ/m².

Nhận xét: Giá đất các tuyến đường giao thông còn lại Vị trí 1 – Phạm vi 4 và phạm vi 5 sau khi tính toán (240.000 đồng/m² và 160.000 đ/m²) nhỏ hơn giá đất tối thiểu (300.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất ở các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 4 và 5 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **300.000 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 mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4, 5 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2, 3, 4, 5 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3131** 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 mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 2:

400.000 đ/m² x 1,3131 lần = **525.240 đồng/m²**. Làm tròn: **525.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 3:

320.000 đ/m² x 1,3131 lần = **420.192 đồng/m²**. Làm tròn: **420.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại - Phạm vi 4 và 5:

300.000 đ/m² x 1,3131 lần = **393.930 đồng/m²**. Làm tròn: **394.000 đồng/m²**.

=> **Giá đất ở nông thôn mặt tiền các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 2 là 525.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 420.000 đồng/m² và Phạm vi 4 và 5 là 394.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3, 4 và 5 là 1,3131 lần.**

1.10.3 Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5

❖ **Nhận xét:**

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

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

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

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

Đối với loại đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại – Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 tại địa bàn xã Tiến Hưng (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 Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5. Trong giao dịch mua bán đất ở, thường mua bán đất ở Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 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 **1,3131** lần cho giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại – Vị trí 1 - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại – Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại – Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 là **1,3131** lần.

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

“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;

- Thửa 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;

- Thửa 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;

- Thửa 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;

b) Trường hợp thửa đất không tiếp giáp đường có phạm vi từ trên 200m tính từ mép ngoài HLBVĐB đối với các tuyến đường đã có quy định HLBVĐB (hoặc tính từ mép đường đối với các

trường hợp chưa có HLBVDB) thì giá đất được tính bằng 10% 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 giao thông còn lại – Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 là:

Vị trí 2 – Phạm vi 2 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 40% = 800.000 x 40% = 320.000 đ/m²;

Vị trí 2 – Phạm vi 3 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 30% = 800.000 x 30% = 240.000 đ/m²;

Vị trí 2 – Phạm vi 4 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 20% = 800.000 x 20% = 160.000 đ/m²;

Vị trí 2 – Phạm vi 5 = Giá đất ở Vị trí 1 - Phạm vi 1 x 10% = 800.000 x 10% = 80.000 đ/m²;

Nhận xét: Giá đất các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 3 (240.000 đồng/m²), Vị trí 2 – Phạm vi 4 (160.000 đồng/m²), Vị trí 2 – Phạm vi 5 (80.000 đồng/m²) sau khi tính toán nhỏ hơn giá đất tối thiểu (300.000 đồng/m²). Do đó, VLAND xác định giá đất ở các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 3, 4 và 5 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **300.000 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 giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 2, 3, 4 và 5 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3131** 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 giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 2:

320.000 đ/m² x 1,3131 lần = **420.192 đồng/m²**. Làm tròn: **420.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 3, 4 và 5:

300.000 đ/m² x 1,3131 lần = **393.930 đồng/m²**. Làm tròn: **394.000 đồng/m²**.

=> **Giá đất ở nông thôn các tuyến đường giao thông còn lại - Vị trí 2 – Phạm vi 2 là 420.000 đồng/m², Vị trí 2 – Phạm vi 3, 4 và 5 là 394.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3, 4 và 5 là 1,3131 lần.**

1.11 Giá đất ở xác định theo đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường)

1.11.1 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 nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) tại Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 01 thông tin giao dịch thành công đất ở xác định theo đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) tại Phạm vi 1 xã Tiên Hưng (cũ). Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 132
1	Người khảo sát	Trần Thị Diệp CN Nguyễn Thị Tuyết Anh
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4828, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 6, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	13(14)-111(145)
5	Mô tả	Đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng (Đoạn Giáp khu dân cư 92 ha đến ĐH507)
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 30/03/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	2.917,50
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	300,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	300,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	300,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	2.617,50
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	111,50



TT	Nội dung	TĐTT 132
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	2.506,00
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	2.806,00
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	12,91
	+ Chiều dài thửa đất (m)	225,99
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	1.000.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	-
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	1.300.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	110.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	110.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00
15	Giá trị BĐS (đ)	724.340.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 11/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.810.850

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 nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) 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 nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **1.810.850 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Giáp ranh khu dân cư 92ha thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.810.850 đ/m² < 4.300.000 đ/m²**).

❖ **Nhận xét:**

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Giáp ranh khu dân cư 92ha, VLAND nhận thấy **TĐTT 132** có thời điểm giao dịch thành công là tháng 11/2024. Tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Do

đó, **TĐTT 132** không phản ánh được giá đất thị trường tại đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Giáp ranh khu dân cư 92ha. Để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 132** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

Nhận thấy, tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai đi qua nhiều tuyến đường trên địa bàn. 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. 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, đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là một trong các tuyến giao thông huyết mạch, có khả năng kết nối cao, thuận tiện trong di chuyển đến các địa phương lân cận. Những yếu tố này góp phần tăng tính khả dụng và giá trị của đất, làm cho hệ số điều chỉnh tại đường này cao hơn so với những đường khác vì vậy VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là **1,5187 lần** (mục 1.1.1.1) khi áp dụng với đất ở xác định tại các tuyến đường khác trên địa bàn là không phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Đối với đất ở tại các đường như thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai như: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 (mục 1.6.1); Ngõ 226, 202, 160, 146 – Phạm vi 1 (mục 1.7.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 (mục 1.10.1), VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở có mức dao động phổ biến từ **1,0695 lần đến 1,5166 lần**. Tuy nhiên, Ngõ 226, 202, 160, 146 có hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0378 lần** (mục 2.8.1) thấp hơn mức dao động phổ biến tại các tuyến đường trên địa bàn.

Từ những phân tích trên, VLAND tiến hành loại bỏ hệ số điều chỉnh tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 và Ngõ 226, 202, 160, 146 không sử dụng làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh cho đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Giáp ranh khu dân cư 92ha.

Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất ở các đường: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 **1,5166 lần** (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 **1,0695 lần** (mục 1.6.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 **1,3405 lần** (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 **1,3213 lần** (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 **1,3131 lần** (mục 1.10.1) so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên khi áp dụng với đất ở

nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) – Phạm vi 1 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 1 là:

$$(1,5166 + 1,0695 + 1,3405 + 1,3213 + 1,3131) = 1,3122 \text{ lần.}$$

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

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

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

– Đất ở đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ):

$$4.300.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 = 5.642.460 \text{ đ/m}^2. \text{ Làm tròn: } 5.642.000 \text{ đ/m}^2.$$

⇒ Giá đất ở đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là 5.642.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3122 lần.

1.11.2 Phạm vi 2, 3 và 4

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiến Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4, tại địa bàn xã Tiến Hưng (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so

với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3122** lần cho giá đất ở nông thôn đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường DH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn, mặt tiền đường đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường DH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường DH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 là **1,3122** 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 mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường DH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 4.300.000 x 50% = 2.150.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 4.300.000 x 40% = 1.720.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 4.300.000 x 30% = 1.290.000 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 mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2, 3, 4 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3122** 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 mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 2:

$2.150.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{2.821.230 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **2.821.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 3:

$1.720.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{2.256.984 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **2.527.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) - Phạm vi 4:

$1.290.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{1.692.738 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **1.693.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) – Phạm vi 2 là 2.821.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 2.527.000 đồng/m² và Phạm vi 4 là 1.693.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 và 4 là 1,3122 lần.

1.12 Giá đất ở xác định theo đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú

1.12.1 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 Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú tại Phạm vi 1 xã Tiến Hưng (cũ). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND chỉ thu thập được 01 thông tin giao dịch chuyển công đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú. Do đó, VLAND tiến hành mở rộng ra các tuyến đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú. Kết quả tìm kiếm, VLAND thu thập được 03 thửa đất tại Ngõ 354 (Từ ĐT741 đến Ngõ 364) có điều kiện về các yếu tố địa điểm, giao thông, hạ tầng, kinh tế, kỹ thuật,... có sự tương đồng nhất định với đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 133	TĐTT 134	TĐTT 135	TĐTT 136
1	Người khảo sát	Nguyễn Thị Thanh CN Nguyễn Thị Cúc	Nguyễn Ngọc Minh CN Vũ Văn Thám	Đường Văn Tâm CN Đinh Văn Đức	Nguyễn Thị Thúy CN Nguyễn Minh Hải
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 15098, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9258, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006766, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001103, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	8-1430	8-1440	9(8)-148(2533)	8-275(2798)
5	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 354 (Từ ĐT741 đến Ngõ 364)	Tiếp giáp Ngõ 354 (Từ ĐT741 đến Ngõ 364)	Tiếp giáp Đường Long An (Từ ĐT741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú)	Tiếp giáp Ngõ 354 (Từ ĐT741 đến Ngõ 364)
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/12/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/12/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 21/08/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 03/8/2059
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m ²)	200,00	200,00	164,40	128,30
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	60,00	60,00	100,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m ²)	60,00	60,00	100,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ	60,00	60,00	100,00	50,00

TT	Nội dung	TĐTT 133	TĐTT 134	TĐTT 135	TĐTT 136
	HLLG (m ²)				
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	140,00	140,00	64,40	78,30
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	35,90	36,40	39,10	34,90
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	104,10	103,60	25,30	43,40
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	164,10	163,60	125,30	93,40
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	140,0	140,0	64,4	78,3
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	104,10	103,60	25,30	43,40
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	5,00	5,00	5,85
	+ Chiều dài thửa đất (m)	40,00	40,00	32,88	21,93
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	100.000.000	150.000.000	50.000.000	50.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	124.920.000	124.320.000	30.360.000	52.080.000
	+ Giá đất ở UBND PVI (đ/m ²)	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PVI ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	110.000	110.000	110.000	110.000
	+ Giá đất	200.000	200.000	200.000	200.000



TT	Nội dung	TĐTT 133	TĐTT 134	TĐTT 135	TĐTT 136
	nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)				
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh giá đất				
15	Giá trị BĐS (đ)	214.293.600	263.545.600	68.786.400	91.749.600
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 10/2024	Tháng 6/2024	Tháng 11/2024	Tháng 6/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.305.872	1.610.914	548.974	982.330

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 Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú 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 Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là **1.112.023 đ/m²**.

Sau khi tính toán, đối chiếu so sánh giá đất ghi nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn và có sự chênh lệch so với giá đất đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) tại Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.112.023 đ/m² < 4.800.000 đ/m²**).

❖ **Nhận xét:**

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú, VLAND nhận thấy **TĐTT 133 đến TĐTT 136** có thời điểm giao dịch thành công từ tháng 6/2024 đến tháng 11/2024. Tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh

nghĩa vụ tài chính. Do đó, **TĐTT 133 đến TĐTT 136** không phản ánh được giá đất thị trường tại đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú. Để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 133 đến TĐTT 136** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

Nhận thấy, tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiên Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai đi qua nhiều tuyến đường trên địa bàn. 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.

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, đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là một trong các tuyến giao thông huyết mạch, có khả năng kết nối cao, thuận tiện trong di chuyển đến các địa phương lân cận. Những yếu tố này góp phần tăng tính khả dụng và giá trị của đất, làm cho hệ số điều chỉnh tại đường này cao hơn so với những đường khác vì vậy VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là **1,5187 lần** (mục 1.1.1.1) khi áp dụng với đất ở xác định tại các tuyến đường khác trên địa bàn là không phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Đối với đất ở tại các đường như thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiên Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai như: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 (mục 1.6.1); Ngõ 226, 202, 160, 146 – Phạm vi 1 (mục 1.7.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 (mục 1.10.1), VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở có mức dao động phổ biến từ **1,0695 lần đến 1,5166 lần**. Tuy nhiên, Ngõ 226, 202, 160, 146 có hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0378 lần** (mục 2.8.1) thấp hơn mức dao động phổ biến tại các tuyến đường trên địa bàn.

Từ những phân tích trên, VLAND tiến hành loại bỏ hệ số điều chỉnh tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 và Ngõ 226, 202, 160, 146 không sử dụng làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh cho đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú.

Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất ở các đường: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 **1,5166 lần** (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 **1,0695 lần** (mục 1.6.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 **1,3405 lần** (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 **1,3213 lần** (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 **1,3131 lần** (mục 1.10.1) so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên khi áp dụng với đất ở

nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiên Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường DH 507 (đường Nông Trường) – Phạm vi 1 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 1 là:

$$(1,5166 + 1,0695 + 1,3405 + 1,3213 + 1,3131) : 5 = 1,3122 \text{ lần}$$

– Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 29/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

– Đất ở đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ):

$$4.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 = 6.298.560 \text{ đ/m}^2. \text{ Làm tròn: } 6.299.000 \text{ đ/m}^2.$$

⇒ **Giá đất ở đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 6.299.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3122 lần.**

1.12.2 Phạm vi 2 và phạm vi 3

❖ 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 Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 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 Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 3 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường DT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 3 tại địa bàn xã Tiên Hưng (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 và phạm vi 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 và phạm vi 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 **1,3122 lần** cho giá đất ở nông thôn

đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 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 mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là **1,3122 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 mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 4.800.000 x 50% = 2.400.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 4.800.000 x 40% = 1.920.000 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 mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 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 mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2 và phạm vi 3 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3122 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 mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 2:

$2.400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{3.149.280 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **3.149.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú - Phạm vi 3:

$1.920.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{2.519.424 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **2.519.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú – Phạm vi 2 là 3.149.000 đồng/m² và Phạm vi 3 là 2.519.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 và phạm vi 3 là 1,3122 lần.

1.13 Giá đất ở xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An)

1.13.1 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 liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An). Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được 09 thông tin giao dịch thành công (Từ TĐTT 137 đến TĐTT 145) đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An). Cụ thể:

TĐTT 137 đến TĐTT 142:

TT	Nội dung	TĐTT 137	TĐTT 138	TĐTT 139	TĐTT 140	TĐTT 141	TĐTT 142
1	Người khảo sát	Lê Thị Vy CN Nguyễn Thị Thu Thảo	Nguyễn Thị Hằng CN Huỳnh Văn Xuân	Đặng Ngọc Duy CN Nguyễn Văn Trường	Nguyễn Quang Nhời CN Vũ Đức Doanh	Nguyễn Trọng Hiền CN Nguyễn Thị Thanh Loan	Nguyễn Thị Hồng Loan CN Nguyễn Thị Hồng Linh
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001141, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6337, quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1690, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006049, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2974, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001277, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhiều
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2, xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiên Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	8-102	8-1467	8-1468	8-1476	8-1549	8-1934
5	Mô tả	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 20/12/2047	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/12/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/12/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 02/12/2049	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 30/12/2054	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 18/10/2046
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất	653,70	200,00	200,00	200,00	432,30	203,80

TT	Nội dung	TĐTT 137	TĐTT 138	TĐTT 139	TĐTT 140	TĐTT 141	TĐTT 142
	(m ²)						
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	200,00	60,00	60,00	70,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00	60,00	60,00	70,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất ở PV2 (m ²)	150,00					
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	50,00	60,00	60,00	70,00	50,00	50,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	453,70	140,00	140,00	130,00	382,30	153,80
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m ²)	83,80	53,00	33,00	34,70	66,50	29,90
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	369,90	87,00	107,00	95,30	315,80	123,90
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	569,90	147,00	167,00	165,30	365,80	173,90
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI theo CNVPĐK xác định (m ²)	141,7	123,0	123,0	113,9	315,1	153,8
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	57,90	70,00	90,00	79,20	248,60	123,90
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PVI sau khi trừ HLLG (m ²)	296,0	17,0	17,0	16,1	67,2	

TT	Nội dung	TĐTT 137	TĐTT 138	TĐTT 139	TĐTT 140	TĐTT 141	TĐTT 142
	tích đất nông nghiệp PV2 theo CNVPĐK xác định (m ²)						
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV3 theo CNVPĐK xác định (m ²)	16,0					
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	10,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	65,37	40,00	40,00	40,00	43,23	40,76
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	200.000.000	50.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	140.530.000	92.500.000	116.500.000	103.090.000	331.920.000	148.680.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000	1.400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000	296.000



TT	Nội dung	TĐTT 137	TĐTT 138	TĐTT 139	TĐTT 140	TĐTT 141	TĐTT 142
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m2)	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m2)	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất ở UBND PV3 (đ/m2)	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000	560.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV3 UBND (đ/m2)	168.000	168.000	168.000	168.000	168.000	168.000
	+ Giá đất ở UBND PV4 (đ/m2)	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV4 UBND (đ/m2)	126.000	126.000	126.000	126.000	126.000	126.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m2)	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh giá đất						
15	Giá trị BĐS (đ)	365.434.800	176.812.000	206.732.000	192.818.800	512.236.000	189.829.600
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 6/2024	Tháng 5/2024	Tháng 1/2024	Tháng 10/2024	Tháng 7/2024	Tháng 5/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)	1.524.296	1.276.621	1.304.303	1.226.193	1.541.951	1.091.602
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.347.559					

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

TĐTT 137 đến TĐTT 142:

TT	Nội dung	TĐTT 143	TĐTT 144	TĐTT 145
1	Người khảo sát	Trần Văn Minh CN Đinh Văn Sáng	Nhữ Hà Văn CN Thị Thủy	Nguyễn Thị Hòa CN Phạm Tiến Dũng
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000131, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thanh Kiểm	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002957, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 005993, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Trường Thành
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 2 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	8-2737	17-159	16(8)-499(171)
5	Mô tả	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Đường Liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Từ ĐT741(Trạm Y Tế xã) đến Ngã 3 (đường Long An))	Tiếp giáp Ngõ 246
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 19/09/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 2058	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm: đến 2071
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m²)	366,60	231,40	478,10
	+ Phần diện tích đất ở (m²)	75,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI (m²)	75,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PVI sau khi trừ HLLG (m²)	75,00	100,00	100,00
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m²)	291,60	131,40	378,10
	+ Diện tích đất NN trong HLLG (m²)	165,90		42,50

TT	Nội dung	TĐTT 143	TĐTT 144	TĐTT 145
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	125,70	131,40	335,60
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m ²)	200,70	262,40	435,60
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVPĐK xác định (m ²)	291,6	131,4	75,3
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	125,70	131,40	32,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV2 theo CNVPĐK xác định (m ²)			149,7
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV3 theo CNVPĐK xác định (m ²)			153,1
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	5,00	6,00	5,00
	+ Chiều dài thửa đất (m)	73,32	38,57	95,62
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	150.000.000	100.000.000	320.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	150.840.000	157.680.000	160.270.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	1.400.000	1.400.000	1.400.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	120.000	120.000	120.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	700.000	700.000	700.000



TT	Nội dung	TĐTT 143	TĐTT 144	TĐTT 145
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất ở UBND PV3 (đ/m ²)	560.000	560.000	560.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV3 UBND (đ/m ²)	168.000	168.000	168.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00
	+ Hệ số điều chỉnh giá đất			
15	Giá trị BĐS (đ)	251.733.600	257.680.000	457.152.400
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2024	Tháng 4/2024	Tháng 9/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.254.278	1.113.570	1.795.219
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.347.559		

❖ **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 liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) 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 liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **1.347.559 đ/m²**.

❖ **Nhận xét:**

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An), VLAND nhận thấy **TĐTT 137 đến TĐTT 145** có thời điểm giao dịch thành công từ tháng 1/2024 đến tháng 10/2024. Tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Do đó, **TĐTT 137 đến TĐTT 145** không phản ánh được giá đất thị trường tại đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An). Để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 137 đến TĐTT 145** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

Nhận thấy, tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân

Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai đi qua nhiều tuyến đường trên địa bàn. 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.

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, đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là một trong các tuyến giao thông huyết mạch, có khả năng kết nối cao, thuận tiện trong di chuyển đến các địa phương lân cận. Những yếu tố này góp phần tăng tính khả dụng và giá trị của đất, làm cho hệ số điều chỉnh tại đường này cao hơn so với những đường khác vì vậy VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là **1,5187 lần** (mục 1.1.1.1) khi áp dụng với đất ở xác định tại các tuyến đường khác trên địa bàn là không phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Đối với đất ở tại các đường như thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai như: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 (mục 1.6.1); Ngõ 226, 202, 160, 146 – Phạm vi 1 (mục 1.7.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 (mục 1.10.1), VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở có mức dao động phổ biến từ **1,0695 lần đến 1,5166 lần**. Tuy nhiên, Ngõ 226, 202, 160, 146 có hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0378 lần** (mục 2.8.1) thấp hơn mức dao động phổ biến tại các tuyến đường trên địa bàn.

Từ những phân tích trên, VLAND tiến hành loại bỏ hệ số điều chỉnh tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 và Ngõ 226, 202, 160, 146 không sử dụng làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh cho đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An).

Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất ở các đường: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 **1,5166 lần** (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 **1,0695 lần** (mục 1.6.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 **1,3405 lần** (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 **1,3213 lần** (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 **1,3131 lần** (mục 1.10.1) so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên khi áp dụng với đất ở đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) – Phạm vi 1 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 1 là:

$$(1,5166 + 1,0695 + 1,3405 + 1,3213 + 1,3131) : 5 = \mathbf{1,3122 \text{ lần.}}$$

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

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

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

– Đất ở đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ):

$5.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 = 7.610.760 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn: **7.611.000 đ/m²**.

⇒ **Giá đất ở đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 7.611.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3122 lần.**

1.13.2 Phạm vi 2 và phạm vi 3

❖ Nhận xét:

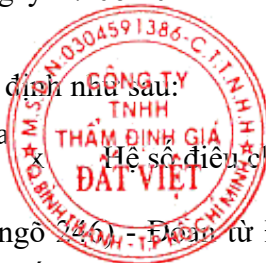
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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 liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 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 Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 3 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 3 tại địa bàn xã Tiên Hưng (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 và phạm vi 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 và phạm vi 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 **1,3122** lần cho giá đất ở nông thôn đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm



Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 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 mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là **1,3122** lần.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 3 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 5.800.000 x 50% = 2.900.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 5.800.000 x 40% = 2.320.000 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 mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 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 mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2 và phạm vi 3 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là 1,3122 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 mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 2:

$2.900.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = 3.805.380 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **3.805.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) - Phạm vi 3:

$2.320.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = 3.044.304 \text{ đồng/m}^2$. Làm tròn: **3.044.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú – Phạm vi 2 là 3.805.000 đồng/m² và Phạm vi 3 là 3.044.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2 và phạm vi 3 là 1,3122 lần.

1.14 Giá đất ở xác định theo đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành

1.14.1 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 Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành. Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được đất ở Phạm vi 1 xác định theo đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành. Do đó, VLAND tiến hành mở rộng ra các tuyến đường thuộc Phạm vi 1 có các đặc điểm tương đồng trong khu vực. Kết quả tìm kiếm, VLAND thu thập được 03 thửa đất tại Ngõ 422 (Từ ĐT741 đến Ngõ 354 (Tiên Hưng)) và 01 thửa đất tại đường đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (Đoạn từ Ngã 3 (đường Long An) đến Cầu Rạt xã Tân Hưng, huyện Đồng Phú) có điều kiện về các

yếu tố địa điểm, giao thông, kinh tế, hạ tầng – kỹ thuật,... có sự tương đồng nhất định với đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành. Cụ thể:

TT	Nội dung	TĐTT 146	TĐTT 147	TĐTT 148
1	Người khảo sát	Nguyễn Thị Thanh Tâm CN Đình Thanh Tâm	Trần Thị Cẩm CN Dương Hùng Mạnh	Nguyễn Văn Trường CN Phùng Văn Tuấn
2	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000942, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Phạm Thanh Vân	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3670, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoàng Mai Khanh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4432, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Bình Phước
3	Địa chỉ thửa đất	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước	Ấp 1 xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
4	Số tờ - số thửa	4-379	8-898 (4-450)	4-797
5	Mô tả	Tiếp giáp Ngõ 422 (Từ ĐT741 đến Ngõ 354 (Tiến Hưng))	Tiếp giáp Ngõ 422 (Từ ĐT741 đến Ngõ 354 (Tiến Hưng))	Tiếp giáp Ngõ 422 (Từ ĐT741 đến Ngõ 354 (Tiến Hưng))
6	Pháp lý	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Mục đích sử dụng đất	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp	Đất ở + Đất nông nghiệp
8	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 4/10/2046	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 1/7/2064	Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến 13/5/2064
9	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
10	Hình dáng lô đất	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Diện tích lô đất (m ²)	571,50	157,10	142,70
	+ Phần diện tích đất ở (m ²)	100,00	50,00	100,00
	+ Phần diện tích đất ở PV1 (m ²)	100,00	50,00	100,00
	+ Diện tích đất ở trong HLLG (m ²)			19,40
	+ Phần diện tích đất ở PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	100,00	50,00	80,60
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp (m ²)	471,50	107,10	42,70
	+ Diện tích đất NN trong HLLG	37,10	6,80	18,50

TT	Nội dung	TĐTT 146	TĐTT 147	TĐTT 148
	(m ²)			
	+ Phần diện tích đất NN sau khi trừ HLLG (m ²)	434,40	100,30	24,20
	+ Tổng diện tích sau khi trừ đất trong HLLG (m²)	534,40	150,30	104,80
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 theo CNVĐK xác định (m ²)	471,5	107,1	42,7
	+ Phần diện tích đất nông nghiệp PV1 sau khi trừ HLLG (m ²)	434,40	100,30	24,20
	+ Chiều rộng thửa đất (m)	10,00	6,08	6,88
	+ Chiều dài thửa đất (m)	57,15	25,84	20,74
12	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
13	Giá chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng (đ)	300.000.000	300.000.000	100.000.000
14	Chi phí thực hiện chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở (đ)	225.000.000	75.225.000	18.150.000
	+ Giá đất ở UBND PV1 (đ/m ²)	950.000	950.000	950.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 ngoài KDC theo UBND (đ/m ²)	110.000	110.000	110.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo UBND (đ/m ²)	200.000	200.000	200.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV1 của thửa đất theo thị trường (đ/m ²)	296.000	296.000	296.000
	+ Giá đất ở UBND PV2 (đ/m ²)	475.000	475.000	475.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV2 UBND (đ/m ²)	142.500	142.500	142.500
	+ Giá đất ở UBND PV3 (đ/m ²)	380.000	380.000	380.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV3 UBND	114.000	114.000	114.000



TT	Nội dung	TĐTT 146	TĐTT 147	TĐTT 148
	(đ/m ²)			
	+ Giá đất ở UBND PV4 (đ/m ²)	285.000	285.000	285.000
	+ Giá đất nông nghiệp PV4 UBND (đ/m ²)	110.000	110.000	110.000
	+ Hạn mức đất ở quy định (m ²)	400,00	400,00	400,00
15	Giá trị BĐS (đ)	474.236.000	373.212.200	112.674.000
16	Thời điểm giao dịch	Tháng 6 /2024	Tháng 8/2024	Tháng 03/2024
17	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)	1.185.590	2.483.115	1.075.134
18	Giá đất bình quân của các thửa đất (m ²)	1.581.280		

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 đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành 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 Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành thuộc Phạm vi 1 tại xã Tiến Hưng (cũ) là **1.581.280 đ/m²**.

❖ **Nhận xét:**

Qua khảo sát và thu thập thông tin giao dịch tại đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành, VLAND nhận thấy **TĐTT 146 đến TĐTT 148** có thời điểm giao dịch thành công từ tháng 3/2024 đến tháng 8/2024. Tại thời điểm trước năm 2025, giá bán được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của người dân hầu hết đều có giá đất thấp hơn giá đất Nhà nước do có sự thỏa thuận của người mua và người bán để nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính. Do đó, **TĐTT 146 đến TĐTT 148** không phản ánh được giá đất thị trường tại đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành. Để đảm bảo tính chính xác và phản ánh sát giá đất tại khu vực định giá, VLAND loại bỏ các thông tin giao dịch thành công **TĐTT 146 đến TĐTT 148** không sử dụng làm cơ sở dữ liệu xác định giá đất thị trường để đảm bảo giá đất phản ánh đúng tại khu vực định giá.

Nhận thấy, tại khu vực định giá Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai đi qua nhiều tuyến đường trên địa bàn. 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.

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, đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là một trong các tuyến giao thông huyết mạch, có khả năng kết nối cao, thuận tiện trong di chuyển đến các địa phương lân cận. Những yếu tố này góp phần tăng tính khả dụng và giá trị của đất, làm cho hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 là **1,5187 lần** (mục 1.1.1.1) khi áp dụng với đất ở xác định tại các tuyến đường khác trên địa bàn là không phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Đối với đất ở tại các đường như thuộc dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ và phường Tân Xuân cũ), tỉnh Đồng Nai như: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 (mục 1.6.1); Ngõ 226, 202, 160, 146 – Phạm vi 1 (mục 1.7.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 (mục 1.10.1), VLAND nhận thấy hệ số điều chỉnh giá đất ở có mức dao động phổ biến từ **1,0695 lần đến 1,5166 lần**. Tuy nhiên, Ngõ 226, 202, 160, 146 có hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0378 lần** (mục 2.8.1) thấp hơn mức dao động phổ biến tại các tuyến đường trên địa bàn.

Từ những phân tích trên, VLAND tiến hành loại bỏ hệ số điều chỉnh tại đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú – Phạm vi 1 và Ngõ 226, 202, 160, 146 không sử dụng làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh cho đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành.

Bình quân tỷ lệ chênh lệch của đất ở các đường: đường nhựa liên ấp 3, ấp 6 – Phạm vi 1 **1,5166 lần** (mục 1.5); Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227 – Phạm vi 1 **1,0695 lần** (mục 1.6.1); Ngõ 212, 182, 136, 68 – Phạm vi 1 **1,3405 lần** (mục 1.8.1); các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên – Phạm vi 1 **1,3213 lần** (mục 1.9.1); các tuyến đường giao thông còn lại – Phạm vi 1 **1,3131 lần** (mục 1.10.1) so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên khi áp dụng với đất ở đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An) – Phạm vi 1 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho đất ở đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành. - Phạm vi 1 là:

$$(1,5166 + 1,0695 + 1,3405 + 1,3213 + 1,3131) : 5 = \mathbf{1,3122 \text{ lần.}}$$

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

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

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

– Đất ở đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ)

$2.800.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 = 3.674.160 \text{ đ/m}^2$. Làm tròn: **3.674.000 đ/m²**.

=> Giá đất ở đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 1 tại xã Tiên Hưng (cũ) là 3.674.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,3122 lần.

1.14.2 Phạm vi 2, 3 và 4

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở xác định theo đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 2, 3, 4. Vì vậy VLAND không có dữ liệu giá đất theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai.

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

Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Đồng Xoài, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 2, 3, 4 được chuyển nhượng trên địa bàn xã Tiên Hưng (cũ).

Đối với loại đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 2, 3, 4, tại địa bàn xã Tiên Hưng (cũ) và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2, 3, 4. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2, 3, 4 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,3122 lần** cho giá đất ở nông thôn đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 1 khi áp dụng với đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 2, 3, 4 là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiên Hưng - Tiên Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiên Thành - Phạm vi 2, 3, 4 là **1,3122 lần**.

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

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 2, 3, 4 là:

Phạm vi 2 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 50% = 2.800.000 x 50% = 1.400.000 đ/m²;

Phạm vi 3 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 40% = 2.800.000 x 40% = 1.120.000 đ/m²;

Phạm vi 4 = Giá đất ở Phạm vi 1 x 30% = 2.800.000 x 30% = 840.000 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 mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 2, 3, 4 do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 2, 3, 4 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,3122 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 mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 2:

$1.400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{1.837.080 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **1.837.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 3:

$1.120.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{1.469.664 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **1.470.000 đồng/m²**.

– Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành - Phạm vi 4:

$840.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,3122 \text{ lần} = \mathbf{1.102.248 \text{ đồng/m}^2}$. Làm tròn: **1.102.000 đồng/m²**.

=> Giá đất ở nông thôn mặt tiền đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường DH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành – Phạm vi 2 là 1.837.000 đồng/m², Phạm vi 3 là 1.470.000 đồng/m² và Phạm vi 4 là 1.102.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 2, 3 và 4 là 1,3122 lần.

1.15 Giá đất tôn giáo xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146

1.15.1 Phạm vi 1

– 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 tôn giáo xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146. 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:

Trong vòng 24 tháng tính đến thời điểm thẩm định giá, VLAND không khảo sát được thông tin giao dịch của đất tôn giáo xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146 và các tuyến đường tương đồng thuộc các địa bàn lân cận.

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

2. Giá các loại đất phi nông nghiệp không phải đất ở (trừ đất thương mại, dịch vụ) gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất khu công nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất phi nông nghiệp khác được xác định như sau:

a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 60% giá đất phạm vi 1 của đất ở có cùng khu vực, tuyến đường, vị trí; nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này.

b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này;

c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 40% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này, nhưng không được thấp hơn mức giá đất tối thiểu của khu vực. Trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất tối thiểu của khu vực theo quy định tại khoản 4 Điều này;

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất tôn giáo Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 là:

Phạm vi 1 = Giá đất ở Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 x 60% = 2.300.000 x 60% = **1.380.000 đ/m²**.

Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở và giá đất tôn giáo tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá đất theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng lấy mức hệ số điều chỉnh của đất ở Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 (mục 2.7.1) làm chuẩn để xác định hệ số điều chỉnh của đất tôn giáo Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,0378 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 tôn giáo Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1:

1.380.000 đ/m² x 1,0378 lần = **1.432.164 đồng/m²**. Làm tròn: **1.432.000 đồng/m²**.

=> **Giá đất tôn giáo Ngõ 226, 202, 160, 146 - Phạm vi 1 là 1.432.000 đồng/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất Phạm vi 1 là 1,0378 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 phường Bình Phước, VLAND xác định: “**Giá đất ở, đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm, đất trồng lúa nước còn lại, đất nuôi trồng thủy sản) và đất tôn giáo cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Tây đoạn Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước), đoạn qua phường Bình Phước (gồm xã Tiến Hưng cũ), tỉnh Đồng Nai (Đợt 3)**” vào thời điểm tháng 08/2025 như sau:

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-	Hệ số điều	Giá đất cụ thể
----	----------	----------------	------------	----------------

		UBND ngày 12/8/2020 và QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	chính giá đất	(đồng/m ²)
				
2	XÃ TIẾN HƯNG (CŨ)			
2.1	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm)			
2.1.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	400.000	3,7475	1.499.000
2.2	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An); đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú; đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường)			
2.2.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	250.000	2,9757	744.000
2.3	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường còn lại thuộc Vị trí 2			
2.3.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	250.000	1,0000	250.000
2.4	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo nhựa liên ấp 3, ấp 6; Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227; Ngõ 226, 202, 160, 146 và Ngõ 212, 182, 136, 68; đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành			
2.4.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	2,9757	625.000
2.4.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	200.000	2,9757	595.000
2.5	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên			
2.5.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	2,2038	463.000
2.5.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	200.000	2,2038	441.000
2.6	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại			
2.6.1	Vị trí 3 - Phạm vi 1	210.000	1,0000	210.000
2.6.2	Vị trí 3 - Phạm vi 2	200.000	1,0000	200.000
2.7	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) xác định theo Vị trí 4			
2.7.1	Vị trí 4	200.000	1,0000	200.000
2.8	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm và đất trồng lúa)			
2.8.1	Vị trí 2 - Phạm vi 1	180.000	1,0000	180.000
2.8.2	Vị trí 3 - Phạm vi 1	150.000	1,0000	150.000
2.8.3	Vị trí 4	140.000	1,0000	140.000
2.9	Giá đất nông nghiệp (đất nuôi trồng thủy sản)			
2.9.1	Vị trí 4	25.000	2,9600	74.000
2.10	Đất ở			
2.10.1	Giá đất ở xác định theo đường ĐT 741 - Đoạn Giáp ranh phường Tân Bình, Tân Xuân đến Giáp ranh huyện Đồng Phú			
2.10.1.1	Phạm vi 1	15.500.000	1,5187	23.540.000
2.10.1.2	Phạm vi 2	7.750.000	1,5187	11.770.000
2.10.2	Giá đất ở xác định theo đường nhựa liên ấp 3, ấp 6			
2.10.2.1	Phạm vi 1	2.300.000	1,5166	3.488.000
2.10.3	Giá đất ở xác định theo Ngõ 49, 67, 91, 113, 129, 145, 167, 187, 197, 227			
2.10.3.1	Phạm vi 1	3.800.000	1,0695	4.064.000

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 và QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
2.10.3.2	Phạm vi 2	1.900.000	1,0695	2.032.000
2.10.4	Giá đất ở xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146			
2.10.4.1	Phạm vi 1	2.300.000	1,0378	2.387.000
2.10.4.2	Phạm vi 2	1.150.000	1,0378	1.193.000
2.10.5	Giá đất ở xác định theo Ngõ 212, 182, 136, 68			
2.10.5.1	Phạm vi 1	2.800.000	1,3405	3.753.000
2.10.5.2	Phạm vi 2	1.400.000	1,3405	1.877.000
2.10.6	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại trên địa bàn xã được đầu tư mặt đường nhựa, bê tông xi măng có chiều rộng bề mặt đường từ 3,5m trở lên			
2.10.6.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1.300.000	1,3213	1.718.000
2.10.6.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2	650.000	1,3213	859.000
2.10.6.3	Vị trí 1 - Phạm vi 3	520.000	1,3213	687.000
2.10.6.4	Vị trí 1 - Phạm vi 4	390.000	1,3213	515.000
2.10.6.5	Vị trí 2 - Phạm vi 3	390.000	1,3213	515.000
2.10.6.6	Vị trí 2 - Phạm vi 4	300.000	1,3213	396.000
2.10.7	Giá đất ở xác định theo các tuyến đường giao thông còn lại			
2.10.7.1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	800.000	1,3131	1.050.000
2.10.7.2	Vị trí 1 - Phạm vi 2	400.000	1,3131	525.000
2.10.7.3	Vị trí 1 - Phạm vi 3	320.000	1,3131	420.000
2.10.7.4	Vị trí 1 - Phạm vi 4, 5	300.000	1,3131	394.000
2.10.7.5	Vị trí 2 - Phạm vi 2	320.000	1,3131	420.000
2.10.7.6	Vị trí 2 - Phạm vi 3, 4, 5	300.000	1,3131	394.000
2.10.8	Giá đất ở xác định theo đường nhựa cấp Trường Trung học cơ sở Tiến Hưng - Đoạn từ Giáp khu dân cư 92ha đến Đường ĐH 507 (đường Nông Trường)			
2.10.8.1	Phạm vi 1	4.300.000	1,3122	5.642.000
2.10.8.2	Phạm vi 2	2.150.000	1,3122	2.821.000
2.10.8.3	Phạm vi 3	1.720.000	1,3122	2.257.000
2.10.8.4	Phạm vi 4	1.290.000	1,3122	1.693.000
2.10.9	Giá đất ở xác định theo đường Long An (ngõ 354) - Đoạn từ Đường ĐT 741 đến Đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú			
2.10.9.1	Phạm vi 1	4.800.000	1,3122	6.299.000
2.10.9.2	Phạm vi 2	2.400.000	1,3122	3.149.000
2.10.9.3	Phạm vi 3	1.920.000	1,3122	2.519.000
2.10.10	Giá đất ở xác định theo đường liên xã đi Tân Hưng - huyện Đồng Phú (ngõ 246) - Đoạn từ Đường ĐT 741 (Trạm Y tế xã) đến Ngã ba (đường Long An)			
2.10.10.1	Phạm vi 1	5.800.000	1,3122	7.611.000
2.10.10.2	Phạm vi 2	2.900.000	1,3122	3.805.000
2.10.10.3	Phạm vi 3	2.320.000	1,3122	3.044.000
2.10.11	Giá đất ở xác định theo đường Tiến Hưng - Tiến Thành - Đoạn từ Đường ĐH 507 (đường Nông Trường) đến giáp ranh phường Tiến Thành			
2.10.11.1	Phạm vi 1	2.800.000	1,3122	3.674.000

TT	Hạng mục	QĐ 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 và QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
2.10.11.2	Phạm vi 2	1.400.000	1,3122	1.837.000
2.10.11.3	Phạm vi 3	1.120.000	1,3122	1.470.000
2.10.11.4	Phạm vi 4	840.000	1,3122	1.102.000
2.11	ĐẤT TÔN GIÁO			
2.11.1	Giá đất tôn giáo xác định theo Ngõ 226, 202, 160, 146			
2.11.1.1	Phạm vi 1	1.380.000	1,0378	1.432.000

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

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN