

Số: 184-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 06/04/2026
Tài sản định giá: Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây
lâu năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự
án: “Xây đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối
Chơn Thành - Hoa Lư (chính tuyến)” đoạn qua xã Lộc
Thành, tỉnh Đồng Nai.

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT



KÍNH GỬI: PHÒNG KINH TẾ XÃ LỘC THÀNH

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

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

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

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

Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 0101/2025/HĐTĐG-VLAND ngày 30 tháng 09 năm 2025 giữa Phòng Kinh tế xã Lộc Thành (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 184-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 06/4/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng

2. Thời điểm định giá:

- Tại thời điểm định giá: Tháng 4 năm 2026.

3. Cơ sở định giá đất:

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

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

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

5. Phương pháp định giá đất:

- Nội dung chi tiết được mô tả tại Báo cáo, Mục VIII – Phần 3.
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường tại xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai, VLAND xác định: “Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (chính tuyến)” được quy định tại xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 4/2026 trong điều kiện bình thường như sau:

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Cụ thể
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	168.000	168.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	134.400	134.000
1.2	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	168.000	168.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	134.400	134.000
1.3	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	140.000	140.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	112.000	112.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0000	45.000	45.000
1.4	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	60.000	60.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	48.000	48.000
2	Giá đất ở nông thôn			
2.1	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) và Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (thửa đất tiếp giáp 2 tuyến đường)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1439	1.320.000	1.510.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1439	1.056.000	1.208.000
2.2	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1822	770.000	910.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1822	616.000	728.000
2.3	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1822	770.000	910.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1822	616.000	728.000

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

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất 184-DT2/2025/VLAND-ĐGD ngày 06/04/2026)



I. Thừa đất, khu đất định giá

– Tên tài sản thẩm định: “**Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chợ Thành - Hoa Lư (chính tuyến)”** đoạn qua xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai”.

II. Mục đích định giá đất

– Mục đích: Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng.

III. Thời điểm định giá đất

– Thời điểm: Tháng 04/2026.

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
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
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	Quy định về phân định thẩm quyền của

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
		Ngày 12/06/2025	chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
6	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
7	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1294/TB-BTC Ngày 31/12/2025	Về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND 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 48/2025/QĐ-UBND Ngày 23/10/2025	Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
4	Quyết định	Số 66/2025/QĐ-UBND Ngày 27/11/2025	Về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định đơn giá bồi thường

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
			thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
5	Công văn	Số 1271/UBND-KTNS Ngày 21/7/2025	V/v áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
6	Nghị quyết	Số 28/2025/NQ-HĐND Ngày 10/12/2025	Ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026
7	Nghị Quyết	Số 27/2025/NQ-HĐND Ngày 10/12/2025	Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất 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. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất định giá:

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN PHÁT HÀNH
1	Công văn	Số 257/VPĐK.LN-ĐK&CGCN	V/v hỗ trợ xác định khu vực, vị trí, phạm vi phần diện tích bị thu hồi của các thửa đất để thực hiện công tác GPMB dự án Xây dựng đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành – Hoa Lư.	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh

V. Thông tin 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 tài sản và khảo sát thực tế tại hiện trường, Tổ định giá ghi nhận tình trạng tài sản như sau:.

TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
1	Địa điểm	– Xã Lộc Thịnh và xã Lộc Thành thuộc huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Nay thuộc xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)
2	Loại đất	Các thửa đất cần định giá: <ul style="list-style-type: none"> + Giá đất trồng cây lâu năm: <ul style="list-style-type: none"> • Vị trí 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) – (Toàn tuyến): <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 • Vị trí 1 - Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa):

TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		 <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 • Vị trí 1 - Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43): <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 • Vị trí 2 - Phạm vi 1 <p>+ Giá đất ở nông thôn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến): <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 • Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa): <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 • Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43): <ul style="list-style-type: none"> ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2
3	Thông tin dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Các thửa đất cần định giá thuộc dự án: <i>“Xây đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (chính tuyến)”</i>, đoạn qua xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai. - Loại đất thu hồi: Đất ở và đất trồng cây lâu năm
4	Môi trường	<p>Môi trường tự nhiên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Cảnh quan : xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai <p>Môi trường kinh tế - xã hội:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Về giao thông : Có mật độ giao thông bình thường. + Kết cấu hạ tầng : Các thửa đất tiếp giáp đường có hạ tầng hoàn chỉnh, các thửa đất không đường vào hạ tầng chưa được đầu tư. + Về thương mại : Bình thường. + Về thông tin liên lạc : Thuận lợi, ổn định + Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh tốt.

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

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nói chung

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/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:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

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).

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của các thửa đất cần định giá

Theo thông tin do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh cung cấp thì các thửa đất cần định giá thuộc xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai, gồm loại đất ở và đất trồng cây lâu năm. Qua kết quả điều tra, khảo sát về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai tại khu vực cần định giá, VLAND xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của các thửa đất cần định giá như sau:

Khu vực, vị trí: việc xác định khu vực, vị trí đối với các thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay căn cứ theo hai Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành: Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026”.

Năng suất cây trồng, vật nuôi: qua khảo sát thì khu vực này có điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội thuận lợi cho phát triển nông nghiệp. Vị trí địa lý gần các trung tâm kinh tế lớn, khí hậu nhiệt đới gió mùa, có hai mùa rõ rệt (mùa mưa và mùa khô) và đất đai màu mỡ tạo điều kiện tốt cho cả trồng trọt và chăn nuôi. Cây công nghiệp như cao su, hồ tiêu, điều và cà phê vẫn là chủ lực, bên cạnh đó còn được chú trọng, chuyển đổi và mở rộng sang trồng các loại cây ăn trái và rau màu công nghệ cao. Trong chăn nuôi, gia súc và gia cầm phổ biến, với sự xuất hiện của các mô hình hiện đại.

Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất nông nghiệp, tiêu thụ sản phẩm: thuận lợi, gần các trung tâm kinh tế lớn.

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất ở: đối với các thửa đất ở có vị trí đẹp nằm ở khu vực trung tâm được giao dịch mua bán với mức giá cao hơn so với các thửa đất nằm ở xa trung tâm. Các thửa đất thuận lợi hơn về yếu tố về hạ tầng như loại đường, trường học, bệnh viện,...; yếu tố môi trường, cảnh quan; yếu tố chính sách Nhà nước và pháp luật;... cũng ảnh hưởng tới giá đất ở.

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp: đối với các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với đường giao thông chính, người sử dụng đất kỳ vọng sẽ chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất nông nghiệp trong tương lai, vì thế giá đất nông nghiệp chuyên nhượng thực tế trên thị trường tại khu vực lân cận của dự án, nhất là những thửa đất tiếp giáp đường giao thông đều có mức cao hơn so với mặt bằng chung của các thửa đất còn lại.

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

1. Tình hình điều tra

– **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 ở, VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất các thửa đất có mục đích sử dụng đất là đất ở hoặc đất xen cài (gồm đất ở và đất nông nghiệp).

+ Đối với các thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm) VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng đất tương tự như tài sản cần định giá.

– **Thời hạn sử dụng đất:**

+ Đối với đất ở: Các thửa đất có thời hạn sử dụng đất lâu dài

+ Đối với đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm): theo điểm a, Khoản 1, Điều 176, Luật đất đai 2024, thời hạn sử dụng là 50 năm (các thửa VLAND khảo sát đều là đất của các hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

– 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”

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

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

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

2. Đánh giá kết quả điều tra

– Cơ sở dữ liệu về giá quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai: Qua khảo sát tại khu vực các thửa đất cần định giá và khu vực lân cận, VLAND không thu thập được dữ liệu giá đất phù hợp theo quy định.

– 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.

• Kết quả thu thập thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: việc thu thập thông tin này được VLAND trích lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh. Các thửa đất đã chuyển nhượng được VLAND thu thập trong khoảng thời gian từ tháng 02/2025 đến tháng 04/2026 (không vượt quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 04/2026).

– 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VLAND. VLAND không chịu trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao chụp 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 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 (có công chứng) đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính để đảm bảo theo quy định.

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

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

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng 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.

3. Lựa chọn phương pháp định giá:

Căn cứ quy định của Luật đất đai 2024 (số 31/2024/QH15) ban hành ngày 18/01/2024, cụ thể tại Khoản 5, Điều 158, có 4 phương pháp để xác định giá đất cụ thể như sau:

– **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.

– **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 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 trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

Căn cứ Luật đất đai 2024 (số 31/2024/QH15) ban hành ngày 18/01/2024, cụ thể tại Khoản 6, Điều 158 quy định như sau:

“5. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

1. 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 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.

2. 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 nông nghiệp 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 hợp pháp tại thời điểm định giá.

3. 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.

4. 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 phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án: **“Xây đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (chính tuyến)” đoạn qua phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.**

– Đối với dự án này, thu hồi nhiều thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất, có thửa chỉ thu hồi một phần diện tích. Để áp dụng được phương pháp so sánh thì các thửa đất thu thập phải tương đồng nhất định về các yếu tố vị trí, địa điểm, điều kiện về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, diện tích, kích thước, hình thể và các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng... Qua quá trình trích lục thông tin chuyển nhượng tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh, các thông tin chuyển nhượng có diện tích, kích thước, hình thể tương đồng nhất định với diện tích, kích thước, hình thể với thửa đất định giá rất hạn chế, thậm chí không có thông tin chuyển nhượng trên thị trường do diện tích quá nhỏ và khu vực định giá nằm trong khu quy hoạch không có các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng. Do đó, không có thông tin chuyển nhượng nào tương đồng nhất định với khu vực định giá. Mặt khác, khi áp dụng phương pháp so sánh cho ra giá từng thửa đất, các hộ dân có đất thu hồi liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, loại đất, vị trí có giá bồi thường khác nhau dẫn đến các hộ dân so bì, khiếu nại, kiện cáo về sau. Vì vậy, VLAND nhận thấy phương pháp

này không phù hợp để áp dụng. Và để thống nhất giá đất cụ thể cũng như phương pháp định giá cho các hồ sơ bồi thường trên địa bàn huyện Lộc Ninh cũ 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 cho nhiều thửa đất liền kề nhau.**

– Từ những nội dung nêu trên, VLAND đã đủ điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024 của Quốc hội.

– 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 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, VLAND 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

PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

1. ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

1.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

Vi vậ VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3	Thửa đất so sánh 4
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03558, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiên	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03560, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiên	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03559, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiên	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03557, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiên
2	Địa chỉ thửa đất	Áp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)	Áp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)	Áp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)	Áp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)
3	Số tờ	6	6	6	6
4	Số thửa	73	74	75	76
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	05/2025	05/2025	05/2025	05/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3	Thửa đất so sánh 4
		(Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	(Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	(Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	(Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)
9	Quy mô (m ²)	1.269,90	1.463,70	3.376,50	1.149,80
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng 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
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	100.000.000	200.000.000	100.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	78.746	68.320	59.233	86.972
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)	73.318			
15	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	168.000			

❖ 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến).
- 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, cụ thể là **73.318 đồng/m²**

– 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là **73.318 đồng/m²**

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**73.318 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**168.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là **168.000 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 đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là: 168.000 đồng/m² : 168.000 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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$168.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{168.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 168.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thành.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến), tại địa bàn xã Lộc Thành 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là **1,0000** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1 : Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	168.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 168.000 x 80% = 134.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	45.000

❖ **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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến).

– 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) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai

(Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$134.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{134.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 134.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3. Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa).

– 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, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa).

– Do hạn chế trong số lượng giao dịch chuyển nhượng tại tuyến đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) nên VLAND tiến hành mở rộng điều tra khảo sát đối với các tuyến đường có cùng vị trí, có khoảng cách gần và tương đồng với tuyến đường này. Qua tìm kiếm và xem xét, VLAND nhận thấy tuyến đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) cùng thuộc dự án này là phù hợp và có sự tương đồng với tuyến đường ĐT 754 về các yếu tố của đất nông nghiệp. Vì vậy, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) bằng với hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến), cụ thể bằng **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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) :

$$168.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{168.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) là 168.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.4. Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong

thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thành.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa), tại địa bàn xã Lộc Thành 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 của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) là **1,0000** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	168.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 168.000 x 80% = 134.000

TT	Hạng mục	Giá trị
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	45.000



❖ **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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa).
- 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) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,0000** lần.
- Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

- Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa):

$$134.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{134.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) là 134.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.5. Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

❖ **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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 - Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thiện đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) tại xã Lộc Thành có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2111, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hoa Lư	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 383, quyền số 01/2026/TP/CCGD tại Văn phòng công chứng Hoa Lư	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 384, quyền số 01/2026/TP/CCGD tại Văn phòng công chứng Hoa Lư
2	Địa chỉ thửa đất	Áp Càn Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Càn Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Càn Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	12	12	12
4	Số thửa	305	723 (656-1)	724 (656-2)
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	12/2025	01/2026	01/2026
8	Giao thông	Quốc lộ 14C (đường Xuyên Á) (Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện (cũ))	Quốc lộ 14C (đường Xuyên Á) (Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện (cũ))	Quốc lộ 14C (đường Xuyên Á) (Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện (cũ))
9	Quy mô (m ²)	2.962,30	1.686,30	1.492,80
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng 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
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	50.000.000	50.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	33.758	29.651	33.494

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)		32.301	
15	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)		140.000	



❖ 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

– 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, cụ thể là **32.301 đồng/m²**

– 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 chuyên nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là **32.301 đồng/m²**

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**32.301 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**140.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là **140.000 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 đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là: $140.000 \text{ đồng/m}^2 : 140.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

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

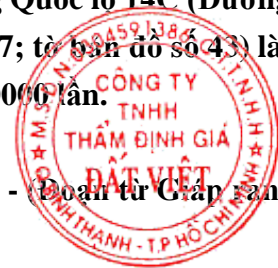
Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

$$140.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{140.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 140.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.



1.6. Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thành.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43), tại địa bàn xã Lộc Thành 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 của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,0000 lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 1,0000 lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 100 mét đến hết mét thứ 200: Tính bằng 80% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	140.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 140.000 x 80% = 112.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	45.000

❖ **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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

– 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) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định được giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 112.000 đ/m² x 1,0000 lần = **112.000 đồng/m²**

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 112.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.7. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43), tại địa bàn xã Lộc Thành 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 của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp



ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Căn cứ vào Điều a Khoản 1 Điều 5 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Giá đất trồng cây hằng năm (gồm đất lúa và đất trồng cây hằng năm khác) đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản.

b) Giá đất vị trí 2 (vị trí còn lại): Tính bằng 30% giá đất nông nghiệp vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này nhưng không được cao hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	140.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 140.000 x 30% = 42.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	45.000

❖ **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 – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

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, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) do không có thông tin.

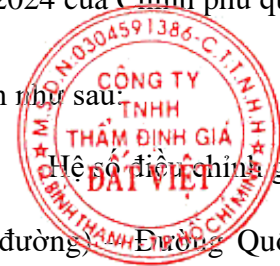
– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) so với giá đất trong QĐ 52/2024/QĐ-UBND là **1,000** 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

45.000 đ/m² x 1,0000 lần = **45.000 đồng/m²**.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 45.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.8. Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên

❖ 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 trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không có thông tin.

– 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12	Thửa đất so sánh 13	Thửa đất so sánh 14
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5002, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6982/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03346, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003565, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02104, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 360, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nga	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 644, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nga
2	Địa chỉ thửa đất	Áp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Tà Tê 1, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Áp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	16	19	16	19	13	33	9
4	Số thửa	724	1013	693	973	969	696	400
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1	Vị trí 1	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
7	Thời điểm chuyển nhượng	7/2025	11/2025	05/2025	05/2025	04/2025	02/2025	03/2025
		Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
8	Giao thông	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12	Thửa đất so sánh 13	Thửa đất so sánh 14
9	Quy mô (m ²)	1.014,00	1.002,90	1.037,70	1.000,00	4.201,00	1.099,90	2.578,90
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng 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
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	60.000.000	60.000.000	60.000.000	70.000.000	200.000.000	50.000.000	200.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	59.172	59.827	57.820	70.000	47.608	45.459	77.552
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)			59.634				
15	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)			60.000				



❖ **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 – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên.
 - 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, cụ thể là **59.634 đồng/m²**
 - 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên là **59.634 đồng/m²**.
 - Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**59.634 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**60.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên là **60.000 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 đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên là: $60.000 \text{ đồng/m}^2 : 60.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.
 - 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:
$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất}$$
 - Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên:
$$60.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{60.000 \text{ đồng/m}^2}$$
- ⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 - Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên là 60.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2. ĐẤT Ở NÔNG THÔN

2.1. Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

❖ 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được các thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng. Do đó, VLAND mở rộng điều tra khảo sát đối với các đoạn khác thuộc tuyến đường Quốc lộ 14C do tuyến đường này dài và có nhiều đoạn đường có sự tương đồng với khu vực cần định giá. Kết quả khảo sát, VLAND thu thập được các thửa đất tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện) có sự tương đồng nhất định phù hợp để làm thửa đất so sánh.

❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 15	Thửa đất so sánh 16	Thửa đất so sánh 17
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000591, quyển số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 05134, quyển số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003185, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai	Ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	12	12	12
4	Số thửa	681	691	703
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 22/4/2071	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 06/8/2062	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 06/8/2062
7	Vị trí, địa điểm	Đường Quốc lộ 14C	Đường Quốc lộ 14C	Đường Quốc lộ 14C



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 15	Thửa đất so sánh 16	Thửa đất so sánh 17
		(Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện)	(Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện)	(Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Thửa đất số 90, 104; tờ bản đồ số 16 đến Giáp ranh xã Lộc Thiện)
8	Thời điểm giao dịch	02/2025	07/2025	06/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
11.1	Quy mô	3.527,60	744,40	231,20
	Diện tích đất ở PV1 (m ²)	400,00	100,00	100,00
	Diện tích đất ở PV2 (m ²)	-	-	-
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	3.127,60	644,40	131,20
	DT NN PV1	3.127,60	644,40	131,20
	DT NN PV2	-	-	-
	DT NN PV3	-	-	-
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	-	-	-
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	3.527,60	744,40	231,20
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	101,02	20,18	
11.3	Chiều dài tương đối (m)	34,92	36,89	
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	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
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	620.000.000	150.000.000	80.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất			
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND			

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 15	Thửa đất so sánh 16	Thửa đất so sánh 17
	(đ/m ²)			
	Đơn giá UBND PV1	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Đơn giá UBND PV2	500.000	500.000	500.000
	Đơn giá UBND PV3	400.000	400.000	400.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)			
	Đơn giá UBND NN PV1	100.000	100.000	100.000
	Đơn giá UBND NN PV2	70.000	70.000	70.000
	Đơn giá UBND NN PV3	50.000	50.000	50.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	100.000	100.000	100.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024	400,00	400,00	400,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)		270.000.000	118.080.000
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	3.127,60	344,40	-
18	Giá trị QSDD NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	312.760.000	34.440.000	-
x	Giá trị tài sản gắn liền với đất (đ)			
19	Giá trị QSDD (đ)	307.240.000	385.560.000	198.080.000
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	768.100	963.900	856.747
21	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m²)		910.324	
22	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m²)		770.000	

❖ Nhận xét:

Căn cứ theo điểm b Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/08/2025:

“.....b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh, thị trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 16, thửa đất thu thập 17 có thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất. Do đó, VALND lựa chọn thửa đất thu thập 16, thửa đất thu thập 17.

– Giá đất ở phổ biến – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

$$(963.900 \text{ đ/m}^2 + 856.747 \text{ đ/m}^2) : 2 = 910.324 \text{ đ/m}^2$$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **910.324 đồng/m²**.

– 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), VALAND không xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

– 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, cụ thể là **910.324 đồng/m²**

– 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, giá trúng đấu giá), VALAND xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là **910.324 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**910.324 đồng/m²**) có mức giá cao hơn so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**770.000 đồng/m²**). Do đó, VALAND đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là **910.324 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 đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là: $910.324 \text{ đồng/m}^2 : 770.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,1822 \text{ lần}}$.

– 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

770.000 đ/m² x 1,1822 lần = 910.000 đồng/m²

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 910.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1822 lần.**

2.2. Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)

❖ 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thành.

Đối với loại đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43), tại địa bàn xã Lộc Thành 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,0000 lần cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)) khi áp dụng với đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là **1,1822** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này.

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	770.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 770.000 x 80% = 616.000

❖ **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), theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43).

– 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 – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1822** lần.

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

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

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

định giá

đất cần định giá

– Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

$$616.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1822 \text{ lần} = 728.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) là 728.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1822 lần.**

2.3. Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

❖ 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được các thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

Do đó, VLAND mở rộng điều tra khảo sát đối với các đoạn khác thuộc tuyến đường Quốc lộ 14C do tuyến đường này trải dài và thực tế có nhiều đoạn đường có sự tương đồng với khu vực cần định giá. Kết quả khảo sát thực tế, VLAND nhận thấy khu vực đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) tại xã Lộc Thịnh có sự tương đồng với khu vực đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) tại xã Lộc Thành về các yếu tố so sánh đối với đất ở: dân cư, giao thông, kết cấu đường, độ rộng đường,... Do đó, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất của đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) tại xã Lộc Thịnh bằng với hệ số điều chỉnh giá đất của đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) tại xã Lộc Thành, cụ thể bằng **1,1822 lần**.

❖ 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 giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến).

– 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, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến).

– 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 – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1822 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:

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

– Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$770.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1822 \text{ lần} = \mathbf{910.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 910.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1822 lần.**

2.4. Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)

❖ 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thịnh.

Đối với loại đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến), tại địa bàn xã Lộc Thịnh 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên

(Tỷ lệ **1,1822** lần cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)) khi áp dụng với đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vi vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là **1,1822** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này.

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn – Phạm vi 2 – đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	770.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 770.000 x 80% = 616.000

❖ **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), theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến).

– 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 – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1822** 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:

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

– Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$616.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1822 \text{ lần} = 728.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 728.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1822 lần.



2.5. Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa)

Đối với các thửa đất tiếp giáp 02 mặt tiền đường được quy định cụ thể như sau: Giá đất ở tại nông thôn tiếp giáp 02 mặt tiền được xác định giá đất căn cứ theo Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

“Điều 8. Cách xác định vị trí, áp dụng giá đất đối với các trường hợp cụ thể

3. Đối với những thửa đất, khu đất phi nông nghiệp tiếp giáp từ hai tuyến đường giao thông trở lên:

a) Thửa đất, khu đất tiếp giáp từ hai tuyến đường giao thông trở lên quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân hệ số 1,2;

b) Thửa đất, khu đất tiếp giáp một tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này và ít nhất một tuyến đường giao thông không quy định tại Phụ lục VII thì xác định giá đất theo đường có mức giá cao nhất và nhân hệ số 1,1;

c) Nguyên tắc xác định giá đất tại điểm a, điểm b Khoản này như sau: Trường hợp thửa đất, khu đất phi nông nghiệp tiếp giáp với hai tuyến đường giao thông trở lên thì phần diện tích trong phạm vi từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 50 thuộc tuyến đường nào được tính theo mức giá đất của tuyến đường đó; Phần diện tích giao với hai tuyến đường được tính theo đường có mức giá cao hơn; Phần diện tích còn lại từ sau mét thứ 50 thì dựa theo đường có mức giá cao nhất để định giá; Trường hợp có nhiều tuyến đường có mức giá cao nhất bằng nhau thì dựa theo đường mà thửa đất, khu đất có mặt tiền dài nhất để xác định giá đất. Giá trị của thửa đất, khu đất bằng tổng giá trị của từng phần diện tích đất đã tính nhân với hệ số quy định tại điểm a, điểm b Khoản này.”

Các thửa đất tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) thì cần xác định giá đất cao nhất nên VLAND sẽ tính toán giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) để có cơ sở so sánh và đề xuất giá.

❖ 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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) 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:

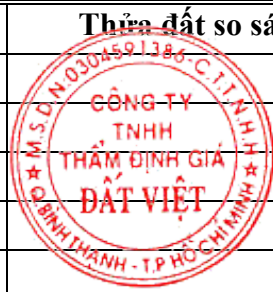
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đầy đủ hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được các thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ **Thông tin thu thập:**

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 18	Thửa đất so sánh 19
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03844, quyền số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vi Văn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 408, quyền số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nga
2	Địa chỉ thửa đất	Áp Chà Là, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)	Áp Đồng Tâm, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai)
3	Số tờ	17	20
4	Số thửa	174	208
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 30/12/2069	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 04/03/2071
7	Vị trí, địa điểm	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa)	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa)
8	Thời điểm giao dịch	06/2025	02/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		
11.1	Quy mô	1.862,00	3.945,90
	<i>Diện tích đất ở PVI (m²)</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 18	Thửa đất so sánh 19
	Diện tích đất ở PV2 (m ²)	-	-
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	1.762,00	3.845,90
	DT NN PV1	1.762,00	2.813,80
	DT NN PV2	-	1.032,10
	DT NN PV3	-	-
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	76,50	32,40
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	1.785,50	3.913,50
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	10,00	14,99
11.3	Chiều dài tương đối (m)	186,20	263,24
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	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
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	300.000.000	100.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất		
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)		
	Đơn giá UBND PV1	1.400.000	1.400.000
	Đơn giá UBND PV2	700.000	700.000
	Đơn giá UBND PV3	560.000	560.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)		
	Đơn giá UBND NN PV1	120.000	120.000
	Đơn giá UBND NN PV2	84.000	84.000
	Đơn giá UBND NN PV3	60.000	60.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	120.000	120.000
	Chi phí thực hiện chuyển	284.400.000	367.234.000



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 18	Thửa đất so sánh 19
	<i>phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)</i>		
18	Giá trị QSDD NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	175.440.000	425.508.000
19	Giá trị QSDD (đ)	408.960.000	41.726.000
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	1.258.338	107.715
21	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m ²)	1.258.338	Loại bỏ do có diện tích quá lớn
22	Giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đ/m ²)	1.100.000	



❖ **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 giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa).
- 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, cụ thể là **1.258.338 đồng/m²**
- 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là **1.258.338 đồng/m²**.
- Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**1.258.338 đồng/m²**) có mức giá cao hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**1.100.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là **1.258.338 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 đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là: 1.258.338 đồng/m² : 1.100.000 đồng/m² = **1,1439 lần**.
- Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

định giá

đất cần định giá

– Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa):

$$1.100.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1439 \text{ lần} = \mathbf{1.258.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là 1.258.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1439 lần.**

❖ KẾT LUẬN

Qua khảo sát và kết quả tính toán, VLAND nhận thấy rằng đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) có giá đất cao hơn so với đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) (**1.100.000 đồng/m² > 770.000 đồng/m²**). Do đó, khi xác định giá đất đối với thửa đất tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) thì sẽ được xác định theo giá đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là **1.100.000 đồng/m²**.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thì giá đất ở – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là: $1.100.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \text{ lần} = \mathbf{1.320.000 \text{ đồng/m}^2}$

Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là: $1.320.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,1439 \text{ lần} = \mathbf{1.510.000 \text{ đồng/m}^2}$, với hệ số điều chỉnh giá đất là **1,1439 lần**.

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – tiếp giáp 02 đường là Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là 1.510.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1439 lần.**

2.6. Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa)

❖ **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 nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) 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 đủ hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Lộc Ninh, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) được chuyển nhượng trên địa bàn xã Lộc Thịnh.

Đối với loại đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa), tại địa bàn xã Lộc Thịnh 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa)) khi áp dụng với đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là **1,1439** lần.

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai:

“1. Đối với đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản:

a) Giá đất vị trí 1: Được quy định tại Phụ lục III kèm theo Quy định này.

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1;

- Phạm vi 2 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 50 mét đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất phi nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1, phạm vi 1 của cùng tuyến đường giao thông;”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	1.320.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 1.320.000 x 80% = 1.056.000

❖ **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), theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất qua điều tra, khảo sát), VLAND không xác định giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa).
- 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 – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,1439 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:

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

- Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa):

$$1.056.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1439 \text{ lần} = 1.208.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Vị trí 1 Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) là 1.208.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1439 lần.**

X. Kết quả định giá

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai, VLAND xác định: **“Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây đường giao thông phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Chơn Thành - Hoa Lư (chính tuyến)” đoạn qua xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 04/2026 trong điều kiện bình thường như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghi quyết số 28/2025/NQ-UBND ngày 10/12/2025	Cụ thể
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	168.000	168.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	134.400	134.000
1.2	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	168.000	168.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	134.400	134.000
1.3	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	140.000	140.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	112.000	112.000
c)	Vị trí 2 - Không tiếp giáp đường	1,0000	45.000	45.000
1.4	Các tuyến đường giao thông nông thôn có bề rộng đường theo bản đồ địa chính từ 3,5m trở lên			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	60.000	60.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	48.000	48.000
2	Giá đất ở nông thôn			
2.1	Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khi tái định cư Phước Hòa) và Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (thửa đất tiếp giáp 2 tuyến đường)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1439	1.320.000	1.510.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1439	1.056.000	1.208.000
2.2	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1822	770.000	910.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1822	616.000	728.000
2.3	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43)			
a)	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1822	770.000	910.000
b)	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1822	616.000	728.000

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN