

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất 184-DT1/2025/VLAND-ĐGD ngày 03/10/2025)



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 10/2025.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
Luật			
1	Luật	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Luật Đất đai
2	Luật	Số 43/2024/QH15 Ngày 29/06/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất.
2	Nghị định	Số 88/2024/NĐ-CP Ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
3	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.
4	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
5	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1271/TB-BTC Ngày 31/12/2024	Về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
3	Thông báo	Số 510/TB-BTC Ngày 23/06/2025	Về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá

Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Đồng Nai (Tỉnh Bình Phước cũ):

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	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.

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-	V/v hỗ trợ xác định khu vực, vị trí, phạm vi phần diện tích bị thu	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN PHÁT HÀNH
		ĐK&CGCN	hỏi 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.	

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: – <i>Xã Lộc Thịnh (cũ) – Khu vực 2:</i> + Giá đất trồng cây lâu năm: • Vị trí 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) – (Toàn tuyến): ○ 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): ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 + Giá đất ở nông thôn: • Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến): ○ 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): ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2 – <i>Xã Lộc Thành (cũ) – Khu vực 2:</i> + Giá đất trồng cây lâu năm: • 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): ○ Phạm vi 1

TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		○ Phạm vi 2 • Vị trí 2 - Phạm vi 1 • Vị trí 3 - Phạm vi 1 + Giá đất ở nông thôn: • 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): ○ Phạm vi 1 ○ Phạm vi 2
3	Thông tin dự án	– 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	Môi trường tự nhiên: + Cảnh quan : xã Lộc Thịnh và Xã Lộc Thành (Nay là xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai) Môi trường kinh tế - xã hội: + 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/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;*
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;*
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;*
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;*
- đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);*
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;*
- g) Thời hạn sử dụng đất;*
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.*

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 Thịnh và xã Lộc Thành, thị xã Chơn Thành nay 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 công văn số 1271/UBND-KTNS ngày 21/7/2025 về việc áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01/07/2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì tiếp tục sử dụng Bảng giá đất của từng địa phương trước khi sáp nhập, cụ thể tại tỉnh Bình Phước được áp dụng theo Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 và Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước. Do đó, các địa phương được nêu trong báo cáo này VLAND sẽ sử dụng theo cách chia đơn vị hành chính phường xã theo Bảng giá đất được sử dụng để phù hợp với công văn của tỉnh Đồng Nai.

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 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 chuyển 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 thống nhất 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; sản 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 09/2023 đến tháng 09/2025 (không vượt quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 09/2025).

– 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:

1. Căn cứ định giá đất:

– **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 ứng với 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).

– **Thông tin đầu vào để định giá đất:** VLAND thu thập thông tin giá đất được ghi trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá là các quyết định của đất cụ thể theo hướng dẫn của Khoản 4 Điều 6 Chương II Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024. Mặt khác, VLAND cũng thu thập, khảo sát Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

– **Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:** Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, cần xem xét đến giá đất cụ thể được phê duyệt tính bồi thường trước đó, nhằm đảm bảo sự công bằng trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là phù hợp với tình hình thực tế của dự án.

– **Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất:** Tại thời điểm khảo sát, thu thập thông tin và định giá đất, căn cứ theo công văn số 1271/UBND-KTNS ngày 21/7/2025 về việc áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01/07/2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì VLAND áp dụng quy định về Bảng giá các loại đất tại Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 và kết hợp với Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc 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 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh. VLAND sử dụng hai quyết định này để áp dụng cho phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo từng tuyến đường, từng khu vực, vị trí là phù hợp với quy định tại Điều 7 Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Áp dụng nguyên tắc định giá đất:

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

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

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

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

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

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

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;
- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;
- Phương pháp thẳng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

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

- Cơ quan, tổ chức, đơn vị phải công khai, minh bạch thông tin về tổ chức, hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị mình, trừ nội dung thuộc bí mật nhà nước, bí mật kinh doanh và nội dung khác theo quy định của pháp luật.
- Việc công khai, minh bạch phải bảo đảm chính xác, rõ ràng, đầy đủ, kịp thời theo trình tự, thủ tục do cơ quan, tổ chức, đơn vị có thẩm quyền quy định và phù hợp với quy định của pháp luật.
- Trong quá trình định giá không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả định giá.
- Cam kết: Định giá viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.
- VLAND đặt sự tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, file mềm.... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục, số lượng, diện tích các lô, doanh thu, chi phí và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp cho VLAND. VLAND không chịu trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản định giá do Khách hàng và các bên liên quan cung cấp.
- Thông tin thu thập phải đáp ứng theo các yêu cầu sau: thông tin thu thập phải hợp pháp và phù hợp với tài sản định giá, mục đích định giá, cơ sở giá trị 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.

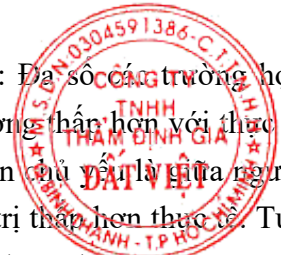
3. Lựa chọn phương pháp định giá:

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 (chỉnh 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:

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

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

PHƯƠNG PHÁP HÊ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

A. ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

1. Xã Lộc Thịnh

**1.1. Đất trồng cây lâu năm – 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)

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) - (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 – 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	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh
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 (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (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	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3	Thửa đất so sánh 4
	liên với đất				
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 liên với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liên 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/m²)	78.746	68.320	59.233	86.972
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)	73.318			
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ- UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m²)	120.000			

❖ **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 Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**120.000 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 **120.000 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: $120.000 \text{ đồng/m}^2 : 120.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

– 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:

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):

$$120.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{120.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 120.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.2. Đất trồng cây lâu năm – 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 Thịnh.

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 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 QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi – 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 khoản 1 Điều 10 sửa đổi cho Quyết định 18/2020/ QĐ-UBND trong khoản 11 Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, giá đất được xác định như sau:

a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định tại Phụ lục II, Phụ lục III;

b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 70% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4;

c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4.”

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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	120.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	70%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	= 120.000 x 70% = 84.000

❖ **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 thửa đất 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 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 Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$84.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{84.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 84.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

1.3. 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)

❖ 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:

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

- 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) :

$$120.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{120.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **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 120.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

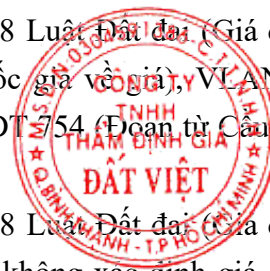
⇒

1.4. 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)

❖ **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 Thịnh.

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 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 của giá đất khảo sát so với giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây 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 khoản 1 Điều 10 sửa đổi cho Quyết định 18/2020/ QĐ-UBND trong khoản 11 Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, giá đất được xác định như sau:

- a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định tại Phụ lục II, Phụ lục III;*
- b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 70% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4;*
- c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4.”*

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	120.000

TT	Hạng mục	Giá trị
	754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa) theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	
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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	

❖ **Nhận xét:**

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

$$84.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{84.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **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 84.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.5. Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4

❖ **Nhận xét:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4 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:

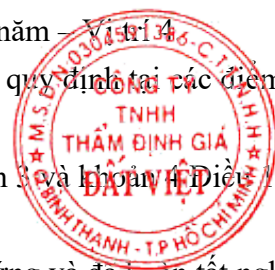
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4 có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ **Thông tin thu thập:**

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 5
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00577, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hà
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp Đồng Tâm, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh
3	Số tờ	11
4	Số thửa	1553
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 4
7	Thời điểm chuyển nhượng	03/2025
8	Giao thông	Không giáp đường giao thông
9	Quy mô (m ²)	8.626,00
10	Tài sản gắn liền với đất	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
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	11.593
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)	11.593
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m²)	50.000

❖ **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 4.



- 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 **11.593 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 4 là **11.593 đồng/m²**
- Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**11593 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**50.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4 là **50.000 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 4 là: 50.000 đồng/m² : 50.000 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:

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

- Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4:

$$50.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{50.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 4 là 50.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2. Xã Lộc Thành

2.1. 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)

❖ 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 không 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 Thịnh 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. Do đó, VLAND mở rộng điều tra khảo sát đối với đất trồng cây lâu năm tại tuyến đường Quốc lộ 14C ở các khu vực lân cận do tuyến đường này đi này là tuyến đường đi qua nhiều khu vực khác nhau và có điều kiện đất nông nghiệp tương tự nhau. Kết quả khảo sát, VLAND thu thập được các thửa đất có sự tương đồng nhất định, phù hợp làm thửa đất so sánh tại xã Lộc Thịnh.

❖ 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 Tiến	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 Tiến	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 Tiến	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 Tiến
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Thiết, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh
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 (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	Tiếp giáp đường Quốc lộ 14C (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

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3	Thửa đất so sánh 4
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 QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	100.000			

❖ 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 **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) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43) 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 Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**120.000 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 **100.000 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: $100.000 \text{ đồng/m}^2 : 100.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

– 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:

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) - (Đoạn từ Giáp ranh xã Lộc Thịnh đến Thửa đất số 16, 17; tờ bản đồ số 43):

$$100.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{100.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **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 100.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.2. 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)

❖ 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 Thịnh.

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 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 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 QĐ 52/2024/QĐ-UBND 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 khoản 1 Điều 10 sửa đổi cho Quyết định 18/2020/ QĐ-UBND trong khoản 11 Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024:

“11. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Giá đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, giá đất được xác định như sau:

- a) Giá đất phạm vi 1 được xác định bằng 100% mức giá chuẩn quy định tại Phụ lục II, Phụ lục III;
- b) Giá đất phạm vi 2 được xác định bằng 70% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4;
- c) Giá đất phạm vi 3 được xác định bằng 50% mức giá phạm vi 1 tại điểm a khoản này nhưng không được thấp hơn giá đất vị trí 4; trường hợp xác định thấp hơn thì tính bằng giá đất vị trí 4.”

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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	100.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	70%
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 Quyết	= 100.000 x 70% = 70.000

TT	Hạng mục	Giá trị
	định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	

❖ **Nhận xét:**

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

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

- Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 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):

$$70.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{70.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **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 70.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.3. Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Phạm vi 1

❖ **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 – Phạm vi 1

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Phạm vi 1 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 2. Phạm vi 1 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 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9	Thửa đất so sánh 10
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003617, 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 chứng thực 26 quyền số 01/2025-SCT/HĐ,GD tại UBND xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 02194, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 371, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nga	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 389, quyền số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Nga
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp Càn Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh
3	Số tờ	44	39	16	16	16
4	Số thửa	5	154	520	518	519
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
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
7	Thời điểm chuyển nhượng	05/2025	05/2025	04/2025	02/2025	02/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường nhựa	Tiếp giáp đường nhựa
9	Quy mô (m ²)	1.027,70	1.002,10	1.079,40	1.115,50	1.097,40
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9	Thửa đất so sánh 10
		quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	70.000.000	40.000.000	100.000.000	50.000.000	50.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	68.113	39.916	92.644	44.823	45.562
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)	58.212				
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m²)	75.000				

❖ **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 – Phạm vi 1.
- Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất, cụ thể là **58.212 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 2 – Phạm vi 1 là **58.212 đồng/m²**
- Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**58.212 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**75.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Phạm vi 1 là **75.000 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 2 – Phạm vi 1 là 75.000 đồng/m² : 75.000 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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Phạm vi 1:

$$75.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{75.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Phạm vi 1 là 75.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.4.Đất trồng cây lâu năm – Vị trí 3 – Phạm vi 1

❖ 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 3 – Phạm vi 1

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 3 – Phạm vi 1 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 3 – Phạm vi 1 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 11	Thửa đất so sánh 12	Thửa đất so sánh 13	Thửa đất so sánh 14	Thửa đất so sánh 15
1	Nguồn thông tin	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	Ấp Càn Dục, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dục, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Tê 1, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Càn Dục, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh	Ấp Tà Tê 2, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh
3	Số tờ	16	19	13	33	9
4	Số thửa	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
6	Vị trí, địa điểm	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
7	Thời điểm chuyển nhượng	05/2025	05/2025	04/2025	02/2025	03/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường bê tông	Tiếp giáp đường đất	Tiếp giáp đường đất
9	Quy mô (m ²)	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
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12	Thửa đất so sánh 13	Thửa đất so sánh 14	Thửa đất so sánh 15
		quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	60.000.000	70.000.000	200.000.000	50.000.000	200.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	57.820	70.000	47.608	45.459	77.552
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)	59.688				
15	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (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 3 – Phạm vi 1.
- Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất, cụ thể là **59.688 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 3 – Phạm vi 1 là **59.688 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**59.688 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**60.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 3 – Phạm vi 1 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 3 – Phạm vi 1 là 60.000 đồng/m² : 60.000 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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 3 – Phạm vi 1:

$$60.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{60.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 3 – Phạm vi 1 là 60.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

B. ĐẤT Ở NÔNG THÔN

1. Xã Lộc Thành

1.1. Đất ở nông thôn – 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:

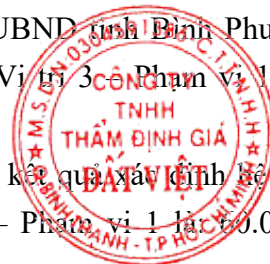
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

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 – 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 – 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 – 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 16	Thửa đất so sánh 17
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000591, quyền 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 00162, quyền số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu Hà
2	Địa chỉ thửa đất	Ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Ấp Cần Dực, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
3	Số tờ	12	12
4	Số thửa	681	691
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: 22/4/2071	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 06/8/2062
7	Vị trí, địa điểm	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)	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)
8	Thời điểm giao dịch	02/2025	01/2025
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	3.527,60	744,40
	<i>Diện tích đất ở PV1 (m²)</i>	<i>400,00</i>	<i>100,00</i>
	<i>Diện tích đất ở PV2 (m²)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	<i>3.127,60</i>	<i>644,40</i>
	<i>DT NN PV1</i>	<i>3.127,60</i>	<i>644,40</i>
	<i>DT NN PV2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>DT NN PV3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 16	Thửa đất so sánh 17
	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
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
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)	620.000.000	40.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất		
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)		
	Đơn giá UBND PV1	1.000.000	1.000.000
	Đơn giá UBND PV2	500.000	500.000
	Đơn giá UBND PV3	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
	Đơn giá UBND NN PV2	70.000	70.000
	Đơn giá UBND NN PV3	50.000	50.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	100.000	100.000
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	-	270.000.000
18	Giá trị QSDĐ NN trong	312.760.000	34.440.000



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 16	Thửa đất so sánh 17
	HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)		
19	Giá trị QSDD (đ)	307.240.000	275.569.900
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	768.100	688.900
21	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m ²)	728.500	
22	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	1.000.000	

❖ **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 – 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 **728.500 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 – 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 **728.500 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**728.500 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.000.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – 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 **1.000.000 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 ở nông thôn – 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: $1.000.000 \text{ đồng/m}^2 : 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

– 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:

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 – 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):

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên Á) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

g Xuyên Á)
đ số 43) là
n
ên A) (Đoạn từ Giá

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn – 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 – 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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	1.000.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	50%
3	Giá 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) theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	= 1.000.000 x 50% = 500.000

❖ **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 – 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 – 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 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 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):

$$500.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{500.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá 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 500.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2. Xã Lộc Thịnh

2.1. Đất ở nông thôn – 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:

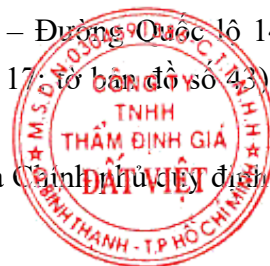
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở nông thôn – 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 – 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 – 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 – 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 **1,0000 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 – 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 – 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 – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$1.000.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{1.000.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 1.000.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.2. Đất ở nông thôn – 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 – 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 – 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 Chơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn – 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 – 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 QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)) khi áp dụng với đất ở nông thôn – 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 ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là **1,0000** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 8 của Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 18/8/2020:

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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

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

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

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

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

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Quyết định 52/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	1.000.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	50%
3	Giá đất ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) theo Quyết định	= 1.000.000 x 50% = 500.000

TT	Hạng mục	Giá trị
	52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	

❖ **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 – 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 – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) 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 ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến):

$$500.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{500.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) là 500.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.3. Đất ở nông thôn – 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 4, Điều 9 thuộc Khoản 10, Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 như sau:

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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 – 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 – 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 – 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 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 ở nông thôn – 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	Ấp Chà Là, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước	Ấp Đồng Tâm, xã Lộc Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước
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	Tiếp giáp mặt tiền đường

TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 18	Thửa đất so sánh 19
		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	3.845,90
	<i>Diện tích đất ở PV1 (m²)</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>
	<i>Diện tích đất ở PV2 (m²)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	<i>1.762,00</i>	<i>3.845,90</i>
	<i>DT NN PV1</i>	<i>1.762,00</i>	<i>2.813,80</i>
	<i>DT NN PV2</i>	<i>-</i>	<i>1.032,10</i>
	<i>DT NN PV3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m²)</i>	<i>76,50</i>	<i>32,40</i>
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	<i>1.785,50</i>	<i>3.913,50</i>
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)		
	<i>Đơn giá UBND PV1</i>	<i>1.400.000</i>	<i>1.400.000</i>
	<i>Đơn giá UBND PV2</i>	<i>700.000</i>	<i>700.000</i>
	<i>Đơn giá UBND PV3</i>	<i>560.000</i>	<i>560.000</i>
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ		



TT	Nội dung	Thửa đất so sánh 18	Thửa đất so sánh 19
	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 phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	284.400.000	367.234.000
18	Giá trị QSĐĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	175.440.000	425.508.000
19	Giá trị QSĐĐ (đ)	408.960.000	41.726.000
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	1.258.338	107.715
21	Giá đất phổ biến trên thị trường (đ/m²)	1.258.338	Loại bỏ do có diện tích quá lớn
22	Giá đất theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	1.400.000	

❖ **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 – 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 – 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 thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (**1.400.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất ở nông thôn – 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 **1.400.000 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 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: 1.400.000 đồng/m² : 1.400.000 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:

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

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

$$1.400.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{1.400.000 \text{ đồng/m}^2}$$

❖ KẾT LUẬN

Qua khảo sát và kết quả tính toán, VLAND nhận thấy rằng 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) có giá đất cao hơn so với đất ở nông thôn – Phạm vi 1 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) (**1.400.000 đồng/m² > 1.000.000 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 **1.400.000 đồng/m²**.

Căn cứ vào Khoản 4, Điều 9 thuộc Khoản 10, Điều 1 của Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 thì giá đất ở nông thôn – 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: $1.400.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \text{ lần} = \mathbf{1.680.000 \text{ đồng/m}^2}$, với hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0000 lần**.

⇒ **Giá đất ở nông thôn – 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 1.680.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.4. Đất ở nông thôn – Phạm vi 2 – Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến) và Đường DT 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 – 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 – 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 đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất ở nông thôn – 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 – 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 QĐ 52/2024/QĐ-UBND được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất ở nông thôn – 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 – 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 – 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 **1,0000** lần.

Căn cứ vào khoản 1, Điều 8 của Quyết định 18/2020/QĐ-UBND ngày 18/8/2020:

“10. Sửa đổi Điều 9 như sau:

“Điều 9. Giá đất ở tại nông thôn

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

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

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



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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở nông thôn – 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 – 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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	1.680.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	50%
3	Giá đất ở nông thôn – 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 Quyết định 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	= 1.680.000 x 50% = 840.000

❖ **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 – 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 – 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 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:

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 – 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)

$$840.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{840.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở nông thôn – 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 840.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 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 10/2025 trong điều kiện bình thường như sau:

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ- UBND ngày 27/12/2024	Cụ thể
A	XÃ LỘC THỊNH - KHU VỰC 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Vị trí 1 - Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)			
a)	Phạm vi 1	1,00	120.000	120.000
b)	Phạm vi 2	1,00	84.000	84.000
1.2	Vị trí 1 - Đường ĐT 754 (Đoạn từ Cầu số 1 đến Giáp đường nhựa khu tái định cư Phước Hòa)	1,00		
a)	Phạm vi 1	1,00	120.000	120.000
b)	Phạm vi 2	1,00	84.000	84.000
1.3	Vị trí 4	1,00	50.000	50.000
2	Giá đất ở nông thôn	1,00		
2.1	Đường Quốc lộ 14C (Đường Xuyên Á) - (Toàn tuyến)	1,00		
a)	Phạm vi 1	1,00	1.000.000	1.000.000
b)	Phạm vi 2	1,00	500.000	500.000
2.2	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)	1,00		
a)	Phạm vi 1	1,00	1.680.000	1.680.000
b)	Phạm vi 2	1,00	840.000	840.000

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024	Cụ thể
B	XÃ LỘC THÀNH - KHU VỰC 2			
1	Giá đất trồng cây lâu năm	1,00		
1.1	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)	1,00		
a)	Phạm vi 1	1,00	100.000	100.000
b)	Phạm vi 2	1,00	70.000	70.000
1.2	Vị trí 2 - Phạm vi 1	1,00	75.000	75.000
1.3	Vị trí 3 - Phạm vi 1	1,00	60.000	60.000
2	Giá đất ở nông thôn	1,00		-
2.1	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)	1,00		-
a)	Phạm vi 1	1,00	1.000.000	1.000.000
b)	Phạm vi 2	1,00	500.000	500.000

❖ **Ghi chú:** Giá đất trên áp dụng cho các thửa đất có vị trí tiếp giáp 01 (Một) mặt tiền đường giao thông. Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp 02 (Hai) mặt tiền đường giao thông trở lên thì giá đất được xác định theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước.

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