



Số: 035-DT1/2026/VLAND-ĐGD ngày 17/04/2026
Tài sản định giá: Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai.

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT



KÍNH GỬI: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG MINH HƯNG

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ vào hợp đồng định giá số 0052/2026/HĐTĐG-VLAND ngày 15 tháng 04 năm 2026 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Phường Minh Hưng (Bên A) và Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (Bên B).

Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 035-DT1/2026/VLAND-ĐGD ngày 17/4/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

1. Mục đích định giá đất:

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

2. Thời điểm định giá:

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

3. Cơ sở định giá đất:

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

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

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

5. Phương pháp định giá đất:

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

6. Kết quả định giá đất:

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu, thu thập thông tin thị trường tại phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai, VLAND xác định: “**Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 4/2026 trong điều kiện bình thường** như sau:

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Cụ thể
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Thửa đất xác định theo đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05)			
a	Vị trí 1- Phạm vi 3	1,0000	236.400	236.400
b	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.2	Thửa đất xác định theo đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))			
a	Vị trí 1- Phạm vi 1	1,0000	394.000	394.000
b	Vị trí 1- Phạm vi 2	1,0000	315.200	315.200
c	Vị trí 1- Phạm vi 3	1,0000	236.400	236.400
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.3	Thửa đất xác định theo đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.4	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1814	220.800	261.000
1.5	Thửa đất xác định theo đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1814	220.800	261.000
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,1814	165.600	196.000
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.6	Thửa đất xác định theo đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	250.000	250.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	200.000	200.000
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,0000	152.000	152.000
1.7	Thửa đất xác định theo các tuyến đường đất còn lại			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	250.000	250.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	200.000	200.000

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Cụ thể
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,0000	152.000	152.000
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
2	Giá đất trồng cây hằng năm khác			
2.1	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ranh phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137 đến hết tuyến)			
a	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	110.000	110.000
3	Giá đất ở			
3.1	Thửa đất xác định theo đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	2,2903	1.500.000	3.435.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	2,2903	1.200.000	2.748.000
3.2	Thửa đất xác định theo đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,4480	1.100.000	1.593.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,4480	880.000	1.274.000
3.3	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,4480	1.100.000	1.593.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,4480	880.000	1.274.000

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

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo dự thảo chứng thư định giá đất 035-DT1/2026/VLAND-ĐGD ngày 17/04/2026)



I. Thừa đất, khu đất định giá

– Tên tài sản thẩm định: “**Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai”.**

II. Mục đích định giá đất

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

III. Thời điểm định giá đất

– Thời điểm: Tháng 04/2026.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
Luật			
1	Luật	Số 31/2024/QH15 Ngày 18/01/2024	Luật Đất đai
2	Luật	Số 43/2024/QH15 Ngày 29/06/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15
3	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
Nghị định Chính phủ			
1	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất.
2	Nghị định	Số 88/2024/NĐ-CP Ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
3	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.
4	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
5	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
			quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
6	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
7	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
Thông tư, quyết định của cấp Bộ:			
1	Giấy chứng nhận	Số 106/TĐG Ngày 24/08/2020	Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá mã số 106/TĐG cấp lại lần thứ 4 ngày 24/08/2020 của Bộ Tài chính.
2	Thông báo	Số 1294/TB-BTC Ngày 31/12/2025	Về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026
Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Đồng Nai:			
1	Quyết định	Số 18/2020/QĐ-UBND Ngày 12/8/2020	Ban hành quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024.
2	Quyết định	Số 52/2024/QĐ-UBND Ngày 27/12/2024	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3	Quyết định	Số 48/2025/QĐ-UBND Ngày 23/10/2025	Ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
4	Quyết định	Số 66/2025/QĐ-UBND Ngày 27/11/2025	Về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
5	Công văn	Số 1271/UBND-KTNS	V/v áp dụng Bảng giá đất kể từ ngày 01

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN
		Ngày 21/7/2025	tháng 7 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
6	Nghị quyết	Số 28/2025/NQ-HĐND Ngày 10/12/2025	Ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026
7	Nghị Quyết	Số 27/2025/NQ-HĐND Ngày 10/12/2025	Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
Các tài liệu tham khảo:			
1	Quy trình Định giá của Công ty VLAND		Quy trình hướng dẫn công việc: hướng dẫn các bước định giá thửa đất.

2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất định giá:

TT	TÊN VĂN BẢN	SỐ/ NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG VĂN BẢN	CƠ QUAN PHÁT HÀNH
1	Công văn	Số 166/TTPTQĐ.CNCT Ngày 25/03/2026	V/v hỗ trợ xác định khu vực, vị trí, phạm vi phần diện tích bị thu hồi của các thửa đất để thực hiện công tác GPMB dự án Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng.	Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành

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	– Phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai.
2	Loại đất	<p>Các thửa đất cần định giá:</p> <p>+ Giá đất trồng cây lâu năm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 3 ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) • Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 3 ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)

TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		<ul style="list-style-type: none"> • Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) • Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 • Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 3 ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) • Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 3 • Các tuyến đường đất còn lại <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 2 ○ Vị trí 1 – Phạm vi 3 ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) <p>+ Giá đất trồng cây hàng năm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ranh phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137 đến hết tuyến) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) <p>+ Giá đất ở:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 • Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) <ul style="list-style-type: none"> ○ Vị trí 1 – Phạm vi 1 • Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)



TT	Hạng mục	Mô tả chi tiết
		o Vị trí 1 – Phạm vi 1
3	Thông tin dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Các thửa đất cần định giá thuộc dự án: “Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai”. - Loại đất thu hồi: Đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm.
4	Môi trường	<p>Môi trường tự nhiên:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Cảnh quan : phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai <p>Môi trường kinh tế - xã hội:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Về giao thông : Có mật độ giao thông bình thường. + Kết cấu hạ tầng : Các thửa đất tiếp giáp đường có hạ tầng hoàn chỉnh, các thửa đất không đường vào hạ tầng chưa được đầu tư. + Về thương mại : Bình thường. + Về thông tin liên lạc : Thuận lợi, ổn định + Về trật tự - an ninh xã hội: Trật tự an ninh tốt.



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

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

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gồm:

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

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

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Khu vực, vị trí: việc xác định khu vực, vị trí đối với các thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai hiện nay căn cứ theo hai Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành: Nghị quyết số



27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026”.

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

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

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

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp: đối với các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với đường giao thông chính, người sử dụng đất kỳ vọng sẽ chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất nông nghiệp trong tương lai, vì thế giá đất nông nghiệp 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, đất trồng cây hàng 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, đất trồng cây hàng năm): theo điểm a, Khoản 1, Điều 176, Luật đất đai 2024, thời hạn sử dụng là 50 năm (các thửa VLAND khảo sát đều là đất của các hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Cơ sở dữ liệu địa chính;

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

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

e) Cơ sở dữ liệu giá đất;

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

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

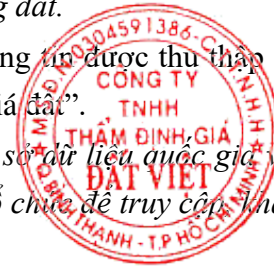
h) Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai.

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

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

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

– Do đó, VLAND thu thập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và thu thập các quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của các dự án lân cận (dữ liệu về giá đất) trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước để so sánh đối chiếu nhằm bảo đảm các



nguyên tắc thị trường và bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước người sử dụng đất và nhà đầu tư (khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai).

2. Đánh giá kết quả điều tra

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

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

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

• Kết quả thu thập thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: việc thu thập thông tin này được VLAND trích lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành. Các thửa đất đã chuyển nhượng được VLAND thu thập trong khoảng thời gian từ tháng 07/2025 đến tháng 12/2025 (không vượt quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 04/2026).

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

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

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).

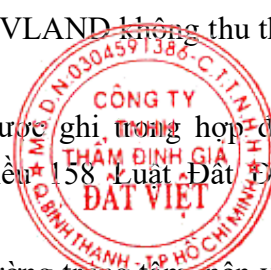
+ Đối với các thửa đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm), VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng đất tương ứng với tài sản cần định giá.

– 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, đất trồng cây hàng 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 nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá là các quyết định giá 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 71/2024/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 Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 “Về việc quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” và 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 và Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai. VLAND sử dụng các quyết định, nghị quyết 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 71/2024/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 thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

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

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

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

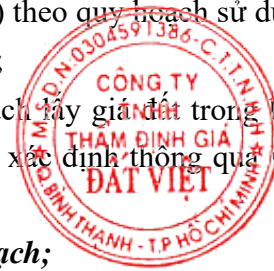
– Cam kết: Định giá viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

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

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

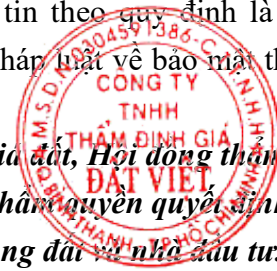
– **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:** được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

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 dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai.**

– Đối với dự án này, 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 Chơn Thành, 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 phường Chơn Thành 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 nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá, cụ thể:

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

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

PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

A. ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

1. Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))

1.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ Thông tin thu thập:

T T	Nội dung	TĐTT 01	TĐTT 02	TĐTT 03
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 00005865/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Gia Khang	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 010357/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 00005005/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Gia Khang
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	137 (tách ra từ thửa 563)	119	116 (2 cũ)
4	Số thửa	642	186	53
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm			
	Vị trí theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2025	Vị trí 2	Vị trí 2	Vị trí 2
	Vị trí theo NQ 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	12/2025	8/2025	7/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường ĐH 05 (Đoạn ĐT 751 đến đường ĐH 06))	Tiếp giáp mặt tiền đường ĐH 05 (Đoạn ĐT 751 đến đường ĐH 06))	Tiếp giáp mặt tiền đường ĐH 15
9	Quy mô (m ²)	570,1	3.461,4	9.965,7
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	200.000.000	200.000.000	1.500.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	350.816	57.780	150.516
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)	350.816		

❖ **Nhận xét:**

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

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

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

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”



Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 2, thửa đất thu thập 3 có mức giá thấp hơn so với thị trường. Do đó, VLAND lựa chọn loại trừ thửa đất thu thập 2, thửa đất thu thập 3.

– 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 **350.816 đồng/m²**.

– 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

– 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **350.816 đồng/m²**

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**350.816 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**394.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **394.000 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là: $394.000 \text{ đồng/m}^2 : 394.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.

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

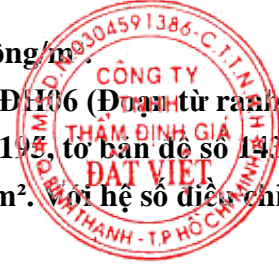
Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)):

$394.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = 394.000 \text{ đồng/m}^2$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 394.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**



1.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,0000 lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số

143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	394.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 394.000 x 80% = 315.200

❖ **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 – ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

– 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)):

$$315.200 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{315.200 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 315.200 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

1.3. Vị trí 1 – Phạm vi 3

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ



bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)), tại địa bàn phường Minh Hưng 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 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 3 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

- Phạm vi 3 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH	394.000

1.4. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong vị trí 1. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất nông nghiệp Vị trí 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với vị trí 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

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

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

b) Giá đất vị trí 2 (vị trí còn lại): Tính bằng 30% giá đất nông nghiệp vị trí 1, phạm vi 1 của tuyến đường giao thông quy định tại Phụ lục VII kèm theo Quy định này nhưng không được cao

hơn giá đất tối đa và không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.;

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	394.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 394.000 x 30% = 118.200
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND 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 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)):

$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = 152.000 \text{ đồng/m}^2.$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 152.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2. Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05)

2.1. Vị trí 1 – Phạm vi 3

❖ **Nhận xét:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05), tại địa bàn phường Minh Hưng 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 3. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy, đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) và đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) tương đồng với nhau về hạ tầng kỹ thuật, điều kiện dân cư, kinh tế, hạ tầng xã

hội. Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) có hệ số điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 3 là **1,000** lần. Khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng 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 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là **1,000** lần.

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

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

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

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

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

- Phạm vi 3 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	394.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 3 so với Phạm vi 1 (%)	60%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 394.000 x 60% = 236.400

❖ **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 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05).

– 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 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) 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 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05):

$$236.400 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{236.400 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là 236.400 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

2.2. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) 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 không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong vị trí 1. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất nông nghiệp Vị trí 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với vị trí 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	394.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 394.000 x 30% = 118.200

TT	Hạng mục	Giá trị
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05).

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND 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 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05):

$$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{152.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05) là 152.000đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

3. Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến)

3.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 đủ hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND chỉ thu thập được 01 thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) tại phường Minh Hưng có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng. Do đó, VLAND mở rộng thu thập thêm các thửa đất trồng cây lâu năm thuộc các tuyến đường tương đồng với Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến).

❖ **Thông tin thu thập:**



T T	Nội dung	TĐTT 04	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 2413/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 005879/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1852/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 010118/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 008468/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Chon Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 0136904/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1961/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Trương Hậu
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	137	138 (24 cũ)	137 (14 cũ)	119 (5 cũ)	149	132 (5 cũ)	131 (17 cũ)
4	Số thửa	278	410	633 (923 cũ)	825	112	111 (847 cũ)	289 (tách ra từ thửa 68)
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm							
	Vị trí theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2025	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
	Vị trí theo NQ 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	11/2025	5/2025	10/2025	8/2025	11/2025	10/2025	10/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp mặt	Tiếp giáp mặt	Tiếp giáp mặt	Tiếp giáp mặt tiền	Tiếp giáp mặt	Tiếp giáp mặt	Tiếp giáp mặt

T T	Nội dung	TĐTT 04	TĐTT 05	TĐTT 06	TĐTT 07	TĐTT 08	TĐTT 09	TĐTT 10
		tiền đường số 24	tiền đường số 52	tiền đường số 20	đường số 32B	tiền đường số 29	tiền đường số 37A	tiền đường đất
9	Quy mô (m ²)	1.745,6	648,5	541,00	509,40	864,70	1.020,40	500,0
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	600.000.000	200.000.000	100.000.000	100.000.000	100.000.000	160.000.000	80.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	343.721	308.404	184.843	196.309	115.647	156.801	160.000
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m²)	326.063						

❖ Nhận xét:

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

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

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

- a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;
- b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

VLAND tiến hành rà soát dữ liệu và ghi nhận 7 thông tin giao dịch thành công có thời điểm chuyển nhượng trong năm 2025.

Trong đó, VLAND nhận thấy các **Thửa đất thu thập 6 đến Thửa đất thu thập 10** có giá thấp hơn mặt bằng chung và thấp hơn giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành (276.000 đồng/m²). VLAND sẽ lựa chọn các thửa đất thu thập có khoảng cách gần nhất đến thửa đất định giá, và có giá phù hợp với mặt bằng chung giá thị trường. Căn cứ lập luận trên, VLAND lựa chọn **Thửa đất thu thập 4, Thửa đất thu thập 5.**

– Giá đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – Phạm vi 1 đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) phổ biến trên thị trường: **(343.721 đ/m² + 308.404 đ/m²) : 2 = 326.063 đ/m².**

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất, cụ thể là **326.063 đồng/m²**

– 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 số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là **326.063 đồng/m²**

– Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là **326.063 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 số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là: $326.063 \text{ đồng/m}^2 : 276.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,1814 \text{ lần.}}$

– 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 số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến):

$276.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = 326.000 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là 326.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.



3.2. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 Chơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong vị trí 1.

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

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

.....

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	$276.000 \times 30\% = 82.800$
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 chuyên nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) do không có thông tin.

Qua khảo sát thực tế, trong cùng dự án “*Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai*”, Giá đất vị trí 2 của Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **152.000** đồng/m² với hệ số điều chỉnh là **1,0000** (Trang 22 đến 25 của Báo cáo). Để tránh gây ra mâu thuẫn về việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một địa phương mới, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) bằng với giá đất vị trí 2 của Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 152.000 đồng/m².

Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 24 - Khu

phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến):

$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = 152.000 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là 152.000đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

4. Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)

4.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

❖ 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 số 26 - Khu phố Minh



Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

– 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 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) do không có thông tin.

– Do hạn chế trong số lượng giao dịch chuyển nhượng tại tuyến đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) cùng thuộc dự án này là phù hợp và có sự tương đồng với tuyến đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) bằng với hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến), cụ thể bằng **1,1814 lần**.

– 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 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1814 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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$276.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = \mathbf{326.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là 326.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.**

4.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,1814** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

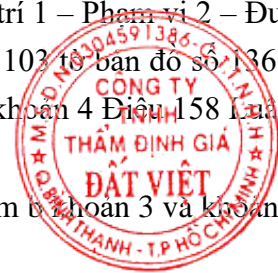
Vì vậy, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh cho giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là **1,1814** lần.

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

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

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

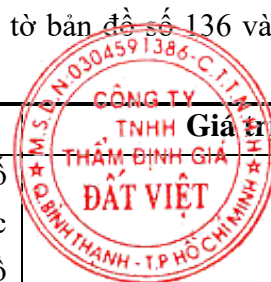
- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết mét thứ 100: Tính bằng 100% giá đất nông nghiệp vị trí 1;



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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	$= 276.000 \times 80\%$ $= 220.800$



❖ **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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

– 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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1814** 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 số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$220.800 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = 261.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là 261.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.**

5. Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122)

5.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122)

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

❖ **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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

– 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 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) do không có thông tin.



– Do hạn chế trong số lượng giao dịch chuyển nhượng tại tuyến đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) cùng thuộc dự án này là phù hợp và có sự tương đồng với tuyến đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) bằng với hệ số điều chỉnh giá đất của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến), cụ thể bằng **1,1814 lần**.

– 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 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1814 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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122):

$$276.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = \mathbf{326.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là 326.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.**

5.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146

và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 Chợ Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,1814** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là **1,1814** lần.

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

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

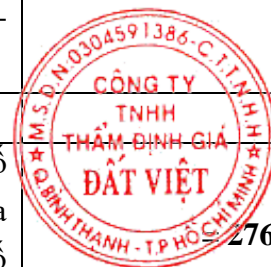
a) Giá đất vị trí 1 : Được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này; trong đó:

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000 x 80% = 220.800



❖ **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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

– 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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1814** 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:

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122):

$$220.800 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = \mathbf{261.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146**

và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là 261.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.

5.3. Vị trí 1 – Phạm vi 3

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

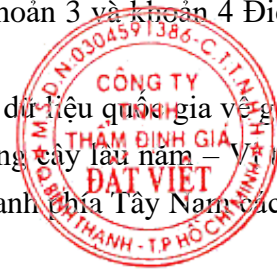
Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai do không 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122), tại địa bàn phường Minh Hưng 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 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ 1,1814 lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là 1,1814 lần.



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

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

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

- Phạm vi 1 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ đến hết phạm vi từ trên 100 mét đến hết giá đất nông nghiệp vị trí 1;

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

- Phạm vi 3 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 3 so với Phạm vi 1 (%)	60%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	$= 276.000 \times 60\%$ $= 165.600$

❖ **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 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

– Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyên nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

– 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 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,1814** 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 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122):

$$165.600 \text{ đ/m}^2 \times 1,1814 \text{ lần} = \mathbf{196.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là 196.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,1814 lần.**

5.4. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122)

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) 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 không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong Vị trí 2.

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

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



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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	276.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 276.000 x 30% = 82.800
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122).

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5

(đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) do không có thông tin.

Qua khảo sát thực tế, trong cùng dự án “*Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai*”, Giá đất vị trí 2 của Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 152.000 đồng/m² với hệ số điều chỉnh là 1,0000 (Trang 45 đến 48 của Báo cáo). Để tránh gây ra mâu thuẫn về việc các thửa đất tương tự nhau nhưng có sự khác biệt về giá đất của cùng một địa phương mới, VLAND đề xuất giá đất vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Thửa đất xác định theo Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) bằng với giá đất vị trí 2 của Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 152.000 đồng/m².

Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122):

$$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = 152.000 \text{ đồng/m}^2.$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122) là 152.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

6. Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên

6.1. Vị trí 1 – 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:

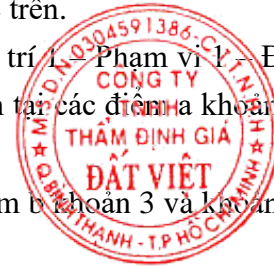
Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ **Thông tin thu thập:**



TT	Nội dung	TĐTT 11	TĐTT 12	TĐTT 13	TĐTT 14
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 005695/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Chơn Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 004588/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Chơn Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 1960/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 00006556/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Gia Khang
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 4, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 1, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	119 (19 cũ)	129 (8 cũ)	131 (17 cũ)	131
4	Số thửa	466 (729 cũ)	158 (337 cũ)	286 (tách ra từ thửa 68)	75
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 theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2025	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
	Vị trí theo NQ 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	9/2025	8/2025	10/2025	12/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông
9	Quy mô (m ²)	2.019,9	496,1	501,2	957,1
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	300.000.000	100.000.000	80.000.000	200.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	148.522	201.572	159.617	208.965
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)	179.669			



❖ **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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.
 - 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 **179.669 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là **179.669 đồng/m²**.
 - Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**179.669 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**250.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là **250.000 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là: $250.000 \text{ đồng/m}^2 : 250.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,0000 \text{ lần}}$.
 - 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên:
 $250.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{250.000 \text{ đồng/m}^2}$.
- ⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là 250.000 đ/m².**
Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

6.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên, tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 250.000 x 80% = 200.000

❖ **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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

– 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên:

$$200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{200.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là 200.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

6.3. Vị trí 1 – Phạm vi 3

❖ **Nhận xét:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 đủ hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên, tại địa bàn phường Minh Hưng 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 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 3 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên 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 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

- Phạm vi 3 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”



Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 3 so với Phạm vi 1 (%)	60%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000 x 60% = 150.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **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 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

– 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 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên.

– 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 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên:

$$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{152.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên là 152.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

7. Các tuyến đường đất còn lại

7.1. Vị trí 1 – 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ **Thông tin thu thập:**

TT	Nội dung	TĐTT 15	TĐTT 16	TĐTT 17
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 011652/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 011653/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 003142/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Huỳnh Trung Cương
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	121 (20 cũ)	121 (20 cũ)	119
4	Số thửa	266 (1377 cũ)	273 (1376 cũ)	1040
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
6	Vị trí, địa điểm			
	Vị trí theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2025	Vị trí 3	Vị trí 3	Vị trí 3
	Vị trí theo NQ 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1	Vị trí 1 - Phạm vi 1
7	Thời điểm chuyển nhượng	9/2025	9/2025	11/2025
8	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất	Tiếp giáp mặt tiền đường đất
9	Quy mô (m ²)	13.473,7	487,4	723,8
10	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không
11	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở



TT	Nội dung	TĐTT 15 và tài sản khác gắn liền với đất	TĐTT 16 và tài sản khác gắn liền với đất	TĐTT 17 và tài sản khác gắn liền với đất
12	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	1.500.000.000	70.000.000	100.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	111.328	143.619	138.160
14	Giá đất phổ biến trên thị trường (đồng/m ²)	131.036		



❖ **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 – Các tuyến đường đất còn lại.
- 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 **131.036 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 – Các tuyến đường đất còn lại là **131.036 đồng/m²**.
- Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**131.036 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất tối thiểu theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**152.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại là **152.000 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 – Các tuyến đường đất còn lại là: 152.000 đồng/m² : 152.000 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 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại:

$$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{152.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại là 152.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

7.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ **Nhận xét:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại 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 Nhơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại, tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại 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 – Các tuyến đường đất còn lại là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000

TT	Hạng mục	Giá trị
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 250.000 x 80% = 200.000

❖ **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 – Các tuyến đường đất còn lại.
- 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 – Các tuyến đường đất còn lại 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 – Các tuyến đường đất còn lại so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.
- Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

- Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại:

$$200.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{200.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Các tuyến đường đất còn lại là 200.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**

7.3. Vị trí 1 – Phạm vi 3

❖ **Nhận xét:**

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại 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 không thu thập được thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại, tại địa bàn phường Minh Hưng 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 3. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 3 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại 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 3 – Các tuyến đường đất còn lại là **1,0000** lần.

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

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

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

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

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

- Phạm vi 3 được tính từ mốc hành lang an toàn đường bộ có phạm vi từ trên 200 mét trở lên: Tính bằng 60% giá đất nông nghiệp vị trí 1 nhưng không được thấp hơn giá đất tối thiểu theo từng địa bàn xã, phường quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Quy định này.”

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 3 so với Phạm vi 1 (%)	60%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 250.000 x 60% = 150.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **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 3 – Các tuyến đường đất còn lại.
- 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 3 – Các tuyến đường đất còn lại.
- 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 3 – Các tuyến đường đất còn lại so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là **1,0000** lần.
- Căn cứ Khoản 5, Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

- Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại:

$$152.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{152.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại là 152.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.

7.4. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)

❖ **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 – Các tuyến đường đất còn lại.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại 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 không thu thập được các thửa đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại.

Đối với loại đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại, tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong vị trí 1. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất nông nghiệp Vị trí 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với vị trí 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao

dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch của giá đất khảo sát so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,0000** lần cho giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 3 – Các tuyến đường đất còn lại khi áp dụng với đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại là phù hợp với tình hình mua bán ở địa phương.

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

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



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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	250.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 250.000 x 30% = 75.000
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	152.000

❖ **Nhận xét:**

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Các tuyến đường đất còn lại.

Giá đất nông nghiệp xác định theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND không xác định giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Các tuyến đường đất còn lại do không có thông tin.

– Qua khảo sát và thu thập thông tin tại địa bàn của thửa đất cần định giá và các khu vực lân cận, VLAND đề xuất mức hệ số điều chỉnh của đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 – Các tuyến đường đất còn lại so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,0000** lần.

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

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

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

– Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Các tuyến đường đất còn lại:

152.000 đ/m² x 1,0000 lần = **152.000 đồng/m²**.

⇒ Giá đất trồng cây lâu năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Các tuyến đường đất còn lại là **152.000đ/m²**. Với hệ số điều chỉnh giá đất là **1,0000 lần**.

B. ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

8. Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)

8.1. Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)

❖ 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 hàng năm – Vị trí 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 chỉ thu thập được 01 thửa đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

TT	Nội dung	TĐTT 23
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 00004078/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Gia Khang
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 7, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	125
4	Số thửa	25
5	Mục đích sử dụng đất	Đất trồng cây hàng năm
6	Vị trí, địa điểm	
	Vị trí theo QĐ 52/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2025	Vị trí 4

TT	Nội dung	TĐTT 23
	Vị trí theo NQ 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)
7	Thời điểm chuyển nhượng	9/2025
8	Giao thông	Không tiếp giáp đường
9	Quy mô (m ²)	1.967,2
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)	150.000.000
13	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	76.251

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	221.000
2	Tỷ lệ của Vị trí 2 so với vị trí 1 (%)	30%
3	Giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 221.000 x 30% = 66.300
4	Giá đất tối thiểu theo Phụ lục VIII đính kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	110.000

❖ **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 hàng năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường 26 -

Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

– Căn cứ theo Điều c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất, cụ thể là **76.251 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 hàng năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là **76.251 đồng/m²**.

– Tuy nhiên, giá đất phổ biến trên thị trường (**76.251 đồng/m²**) có mức giá thấp hơn so với giá đất tối thiểu theo Bảng giá đất Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (**110.000 đồng/m²**). Do đó, VLAND đề xuất giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là **110.000 đồng/m²**.

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

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

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

– Giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$110.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,0000 \text{ lần} = \mathbf{110.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

⇒ **Giá đất trồng cây hàng năm – Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường) – Đường 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là 110.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,0000 lần.**



C. ĐẤT Ở

9. Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)

9.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1

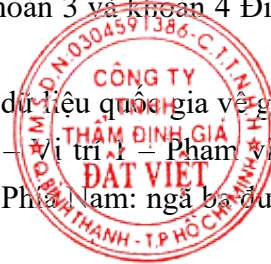
– Thống kê giá đất thu thập được theo quy định tại các điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai:

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết 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:

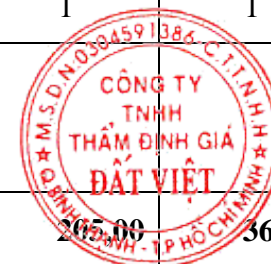
Qua thu thập thông tin từ nguồn Hợp đồng chuyển nhượng (Có công chứng và đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính) thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Chơn Thành, trong thời gian 24 tháng VLAND không thu thập được các thửa đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.



TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 017379/2025/CCGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Cảnh Văn, phòng Công chứng Nguyễn Cảnh Văn, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội								
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai								
3	Số tờ	119	119	119	119	119	119	119	119	119
4	Số thửa	778	771	772	773	774	775	776	769	779
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049
7	Vị trí, địa điểm	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)	Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến)
8	Thời điểm giao dịch	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025	12/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa



TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể									
11.1	Quy mô	205,00	205,00	205,00	205,00	205,00	205,00	205,00	369,30	369,30
	Diện tích đất ở PV1 (m ²)	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	100,00	100,00
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	269,30	269,30
	DT NN PV1	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	269,30	269,30
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	19,70	20,30	20,20	20,20	20,10	20,00	19,90	35,30	35,30
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	185,30	184,70	184,80	184,80	184,90	185,00	185,10	334,00	334,00
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	7,28	7,28
11.3	Chiều dài tương đối (m)	37,06	36,94	36,96	36,96	36,98	37,00	37,02	45,88	45,88
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối



TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất									
	Đơn giá đất									

TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
	ở QĐ 52/2024/QĐ -UBND (đ/m ²)									
	Đơn giá UBND PVI	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
	Đơn giá UBND PV2	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000
	Đơn giá UBND PV3	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ -UBND (đ/m ²)									
	Đơn giá UBND NN PVI	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá UBND NN PV2	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá UBND NN PV3	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00



TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
	-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ -UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai									
	<i>Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)</i>	126.623.400	126.186.600	126.259.400	126.259.400	126.332.200	126.405.000	126.477.800	176.350.000	176.350.000
x	<i>Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/	7.761.800	7.998.200	7.958.800	7.958.800	7.919.400	7.880.000	7.840.600	13.908.200	13.908.200



TT	Nội dung	TĐTT 30	TĐTT 31	TĐTT 32	TĐTT 33	TĐTT 34	TĐTT 35	TĐTT 36	TĐTT 37	TĐTT 38
	ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)									
19	Giá trị QSDĐ (đ)	618.861.600	618.188.400	618.300.600	618.300.600	618.412.800	618.525.000	618.637.200	662.441.800	662.441.800
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	3.339.782	3.346.986	3.345.782	3.345.782	3.344.580	3.343.378	3.342.178	1.983.359	1.983.359



❖ Nhận xét:

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

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

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

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

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

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

Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 30 đến thửa đất thu thập 38 có mức giá phổ biến so với thị trường. Tuy nhiên, thửa đất thu thập 37 và thửa đất thu thập 38 tiếp giáp 02 mặt tiền đường. Do đó, VLAND lựa chọn loại trừ thửa đất thu thập 37 và thửa đất thu thập 38.

– Giá đất ở phổ biến – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến):

$$(3.339.782 \text{ đ/m}^2 + 3.346.986 \text{ đ/m}^2 + 3.345.782 \text{ đ/m}^2 + 3.345.782 \text{ đ/m}^2 + 3.344.580 \text{ đ/m}^2 + 3.343.378 \text{ đ/m}^2 + 3.342.178 \text{ đ/m}^2) : 4 = 3.344.067 \text{ đ/m}^2$$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **3.344.067 đồng/m²**.

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết 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 xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 ((Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) là **3.344.067 đồng/m²**.

– Do đó, VLAND đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) là **3.344.067 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) là: $3.344.067 \text{ đồng/m}^2 : 1.000.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{3,3441 \text{ lần}}$.

10. Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))

10.1. Vị trí 1 – 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 ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 các thửa đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng.

❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006528/2025/CC GD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1444/2025/CCG D tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004006, quyền số 1/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Chơn Thành	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2269/2025/CCG D tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2270/2025/CCG D tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1905/2025/CCG D tại Văn phòng công chứng Trương Hậu	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2262/2025/CCG D tại Văn phòng công chứng Trương Hậu
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	119	120	139	142	142	142	142
4	Số thửa	240	32	225	178	179	181	180
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 19/9/2048	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 19/9/2048	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 19/9/2048
7	Vị trí, địa điểm	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường	Đường đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường

TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
			số 44))		số 44))	số 44))	số 44))	đường số 44))
8	Thời điểm giao dịch	10/2025	9/2025	7/2025	11/2025	11/2025	10/2025	11/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa	Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể							
11.1	Quy mô	274,10	1.131,40	498,40	154,90	153,40	150,50	152,00
	<i>Diện tích đất ở PVI (m²)</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>100,00</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>	<i>50,00</i>
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	<i>174,10</i>	<i>1.031,40</i>	<i>398,40</i>	<i>104,90</i>	<i>103,40</i>	<i>100,50</i>	<i>102,00</i>
	<i>DT NN PVI</i>	<i>174,10</i>	<i>1.031,40</i>	<i>398,40</i>	<i>104,90</i>	<i>103,40</i>	<i>100,50</i>	<i>102,00</i>
	<i>Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m²)</i>	<i>17,40</i>	<i>12,00</i>	<i>28,40</i>	<i>34,10</i>	<i>34,10</i>	<i>34,00</i>	<i>34,00</i>
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	<i>256,70</i>	<i>1.119,40</i>	<i>470,00</i>	<i>120,80</i>	<i>119,30</i>	<i>116,50</i>	<i>118,00</i>
11.2	Chiều rộng mặt	5,01	11,93	7,05	5,01	5,01	5,01	5,01



TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
	tiền (m)							
11.3	Chiều dài tương đối (m)	51,24	93,83	66,67	24,11	23,81	23,25	23,55
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	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
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	500.000.000	150.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
17	Chuyển							

TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
	mục đích sử dụng đất							
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)							
	Đơn giá UBND PV1	1.850.000	1.850.000	1.850.000	1.850.000	1.850.000	1.850.000	1.850.000
	Đơn giá UBND PV2	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000	925.000
	Đơn giá UBND PV3	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000	740.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)							
	Đơn giá UBND NN PV1	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá UBND NN PV2	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá UBND NN PV3	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000	197.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000	394.000



TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
	<i>Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)</i>	137.433.850	328.981.250	216.131.250	117.032.400	114.552.900	109.924.500	112.404.000
x	<i>Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân</i>	-	819,40	170,00	-	-	-	-



TT	Nội dung	TĐTT 23	TĐTT 24	TĐTT 25	TĐTT 26	TĐTT 27	TĐTT 28	TĐTT 29
	<i> cư (m)</i>							
18	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	6.855.600	327.571.600	78.169.600	13.435.400	13.435.400	13.396.000	13.396.000
19	Giá trị QSDĐ (đ)	230.578.250	501.409.650	287.961.650	223.597.000	221.117.500	216.528.500	219.008.000
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m ²)	898.240	1.676.255	1.209.288	1.850.969	1.853.458	1.858.614	1.856.000



❖ **Nhận xét:**

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

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

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

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

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

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

Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 26 đến thửa đất thu thập 29 có mức giá phổ biến so với thị trường. Do đó, VALND lựa chọn thửa đất thu thập 26 đến thửa đất thu thập 29.

– Giá đất ở phổ biến – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)):

$$(1.850.969 \text{ đ/m}^2 + 1.853.458 \text{ đ/m}^2 + 1.858.614 \text{ đ/m}^2 + 1.856.000 \text{ đ/m}^2) : 4 = 1.854.760 \text{ đ/m}^2$$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **1.854.760 đồng/m²**.

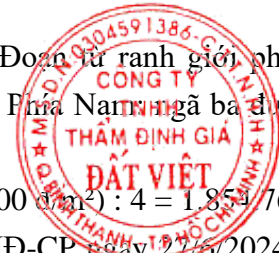
– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)).

– 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **1.854.760 đồng/m²**.

– Do đó, VLAND đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **1.854.760 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là: $1.854.760 \text{ đồng/m}^2 : 1.500.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,2365 \text{ lần}}$.

– Đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 là 1.000.000 đồng/m², tương đương với đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)). Tuy nhiên, giá đất khảo sát thực tế theo thị trường đường ĐH06 (Đoạn từ Phía Bắc: Ngã ba đường số 36 và đường ĐH 06 ; Phía Nam: ngã ba đường bê tông và ĐH 06 đến hết tuyến) là **3.344.067 đồng/m²** (với hệ số điều chỉnh giá đất **3,3441**) cao hơn so với giá đất khảo sát thực tế đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) **1.854.760 đồng/m²** (với hệ số điều chỉnh giá đất **1,2365**). Để tránh sự mâu thuẫn giá bồi thường của các hộ dân giữa các đoạn, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn



Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)): $(3,3441 + 1,2365) : 2 = 2,2903$.

– Do đó, VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 2,2903.

– 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)):

$$1.500.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,2903 \text{ lần} = 3.435.000 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ **Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là 3.435.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 2,2903 lần.**

10.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng



rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **2,2903** lần cho giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) khi áp dụng với đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là **2,2903** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	1.500.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%
3	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44)) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 1.500.000 x 80% = 1.200.000

❖ **Nhận xét:**

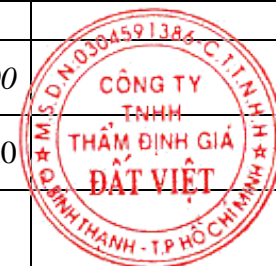
– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), theo điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng) và điểm c

TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000934, quyền số 01/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tiên	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016271/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016272/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006806/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	137 (23 cũ)	137 (14 cũ)	137	134
4	Số thửa	611	339 (882 cũ)	340	126
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049
7	Vị trí, địa điểm	Mặt tiền đường số 24	Mặt tiền đường số 20	Mặt tiền đường số 20	Mặt tiền đường số 38
8	Thời điểm giao dịch	6/2025	12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 10/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
11.1	Quy mô	178,90	280,00	277,30	431,7
	Diện tích đất ở PVI (m ²)	48,00	50,00	50,00	100,00
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	130,90	230,00	227,30	331,70
	DT NN PVI	130,90	230,00	227,30	331,70
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	19,70	9,20	7,80	1,20
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	159,20	270,80	269,50	430,50
11.2	Chiều rộng mặt tiền	5,00	5,00	5,00	10,00

TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
	(m)				
11.3	Chiều dài tương đối (m)	31,84	54,16	53,90	43,05
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	190.000.000	190.000.000	250.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất				
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	Đơn giá UBND PV1	620.000	620.000	620.000	620.000
	Đơn giá UBND PV2	310.000	310.000	310.000	310.000
	Đơn giá UBND PV3	155.000	155.000	155.000	155.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	Đơn giá UBND NN PV1	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá UBND NN	179.000	179.000	179.000	179.000

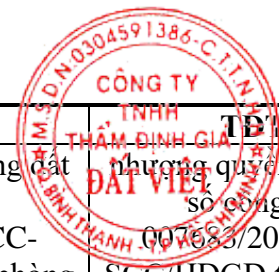


TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
	PV2				
	Đơn giá UBND NN PV3	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	326.000	326.000	326.000	326.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai	300,00	300,00	300,00	300,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	38.437.200	49.450.000	49.450.000	72.700.000
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	-	-	-
18	Giá trị QSDD NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	6.422.200	2.999.200	2.542.800	391.200
19	Giá trị QSDD (đ)	132.015.000	236.450.800	236.907.200	322.308.800
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	929.029	1.261.071	1.263.505	1.172.032



TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển	Theo hợp đồng chuyển	Theo hợp đồng chuyển	Theo hợp đồng chuyển

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
		nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012786/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012791/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009614/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007683/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	119	119	119	119
4	Số thửa	887	886	959	958
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050
7	Vị trí, địa điểm	Mặt tiền đường số 32 và bê tông	Mặt tiền đường số 32 và bê tông	Mặt tiền đường số 32	Mặt tiền đường số 32
8	Thời điểm giao dịch	Tháng 10/2025	Tháng 10/2025	Tháng 8/2025	Tháng 7/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
11.1	Quy mô	250,3	250,5	222,7	221,5
	Diện tích đất ở PVI (m ²)	50,00	100,00	50,00	50,00
	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	200,30	150,50	172,70	171,50
	DT NN PVI	200,30	150,50	172,70	171,50
	Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m ²)	12,90	12,90	15,00	15,00
	Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m ²)	237,40	237,60	207,70	206,50
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00



TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
11.3	Chiều dài tương đối (m)	47,48	47,52	41,54	41,30
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	450.000.000	450.000.000	200.000.000	200.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất				
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	Đơn giá UBND PV1	620.000	620.000	620.000	620.000
	Đơn giá UBND PV2	310.000	310.000	310.000	310.000
	Đơn giá UBND PV3	155.000	155.000	155.000	155.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	Đơn giá UBND NN PV1	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá UBND NN PV2	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá UBND NN PV3	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	326.000	326.000	326.000	326.000

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai	300,00	300,00	300,00	300,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	47.799.400	25.775.600	43.908.700	43.751.500
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	-	-	-
18	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	4.205.400	4.205.400	4.890.000	4.890.000
19	Giá trị QSDĐ (đ)	493.594.000	471.570.200	239.018.700	238.861.500
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	2.079.166	1.984.723	1.150.788	1.156.714



❖ Nhận xét:

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

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

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

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

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

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

Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 43 đến thửa đất thu thập 46 có mức giá phổ biến so với thị trường. Do đó, VALND lựa chọn thửa đất thu thập 43 đến thửa đất thu thập 46. Loại trừ thửa đất thu thập 39 đến thửa đất thu thập 42.

– Giá đất ở phổ biến – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến):

$$(2.079.166 \text{ đ/m}^2 + 1.984.723 \text{ đ/m}^2 + 1.150.788 \text{ đ/m}^2 + 1.156.714 \text{ đ/m}^2) : 4 = 1.592.848 \text{ đ/m}^2$$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **1.592.848 đồng/m²**.

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 chuyên nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là **1.592.848 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là: $1.592.848 \text{ đồng/m}^2 : 1.100.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,4480 \text{ lần}}$.

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

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

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

– Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến):

$$1.100.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,4480 \text{ lần} = \mathbf{1.593.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là 1.593.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,4480 lần.**

11.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,4480** lần cho giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) khi áp dụng với đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là **1,4480** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	1.100.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%

TT	Hạng mục	Giá trị
3	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 1.100.000 x 80% = 880.000

❖ **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 quyền sử dụng đất) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,4480 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 ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến):

$$880.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,4480 \text{ lần} = \mathbf{1.274.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến) là 1.274.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,4480 lần.**

12. Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)

12.1. Vị trí 1 – Phạm vi 1

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND không đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) có sự tương đồng với các thửa đất cần định giá được chuyển nhượng. Do đó, VLAND mở rộng khảo sát các thửa đất ở thuộc các tuyến đường tương đồng với đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).



❖ Thông tin thu thập:

TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000934, quyển số 01/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tiến	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016271/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 016272/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 006806/2025/CCGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 6, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 2, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	137 (23 cũ)	137 (14 cũ)	137	134
4	Số thửa	611	339 (882 cũ)	340	126
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 16/12/2049
7	Vị trí, địa điểm	Mặt tiền đường số 24	Mặt tiền đường số 20	Mặt tiền đường số 20	Mặt tiền đường số 38
8	Thời điểm giao dịch	6/2025	12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 10/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
11.1	Quy mô	178,90	280,00	277,30	431,7
	<i>Diện tích đất ở PVI (m²)</i>	48,00	50,00	50,00	100,00
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	130,90	230,00	227,30	331,70
	<i>DT NN PVI</i>	130,90	230,00	227,30	331,70
	<i>Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m²)</i>	19,70	9,20	7,80	1,20
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ</i>	159,20	270,80	269,50	430,50

TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
	<i>đất NN trong HLLG (m²)</i>				
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	10,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	31,84	54,16	53,90	43,05
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	100.000.000	190.000.000	190.000.000	250.000.000
17	Chuyển mục đích sử dụng đất				
	Đơn giá đất ở QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	<i>Đơn giá UBND PVI</i>	<i>620.000</i>	<i>620.000</i>	<i>620.000</i>	<i>620.000</i>
	<i>Đơn giá UBND PV2</i>	<i>310.000</i>	<i>310.000</i>	<i>310.000</i>	<i>310.000</i>
	<i>Đơn giá UBND PV3</i>	<i>155.000</i>	<i>155.000</i>	<i>155.000</i>	<i>155.000</i>
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	<i>Đơn giá UBND NN PVI</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>
	<i>Đơn giá UBND NN PV2</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>
	<i>Đơn giá UBND NN PV3</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>	<i>179.000</i>
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	326.000	326.000	326.000	326.000



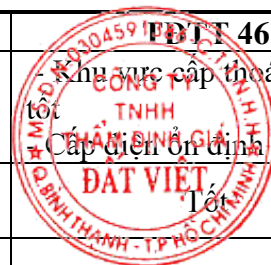
TT	Nội dung	TĐTT 39	TĐTT 40	TĐTT 41	TĐTT 42
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai	300,00	300,00	300,00	300,00
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	38.437.200	49.450.000	49.450.000	72.700.000
x	<i>Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)</i>	-	-	-	-
18	Giá trị QSDĐ NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	6.422.200	2.999.200	2.542.800	391.200
19	Giá trị QSDĐ (đ)	132.015.000	236.450.800	236.907.200	322.308.800
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	929.029	1.261.071	1.263.505	1.172.032



TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
1	Nguồn thông tin	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012786/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 012791/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 009614/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh	Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 007683/2025 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Cảnh
2	Địa chỉ thửa đất	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai	KP Minh Long 3, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai
3	Số tờ	119	119	119	119

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
4	Số thửa	887	886	959	958
5	Mục đích sử dụng đất	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm	Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm
6	Thời hạn sử dụng đất	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050	- Đất ODT: Lâu dài - Đất CLN: 27/9/2050
7	Vị trí, địa điểm	Mặt tiền đường số 32 và bê tông	Mặt tiền đường số 32 và bê tông	Mặt tiền đường số 32	Mặt tiền đường số 32
8	Thời điểm giao dịch	Tháng 10/2025	Tháng 10/2025	Tháng 8/2025	Tháng 7/2025
9	Giao thông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông	Tiếp giáp mặt tiền đường bê tông
10	Số mặt tiền tiếp giáp	1	1	1	1
11	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
11.1	Quy mô	250,3	250,5	222,7	221,5
	<i>Diện tích đất ở PVI (m²)</i>	50,00	100,00	50,00	50,00
	<i>Diện tích đất nông nghiệp (m²)</i>	200,30	150,50	172,70	171,50
	<i>DT NN PVI</i>	200,30	150,50	172,70	171,50
	<i>Diện tích đất NN trong hành lang lộ giới (m²)</i>	12,90	12,90	15,00	15,00
	<i>Tổng diện tích sau khi trừ đất NN trong HLLG (m²)</i>	237,40	237,60	207,70	206,50
11.2	Chiều rộng mặt tiền (m)	5,00	5,00	5,00	5,00
11.3	Chiều dài tương đối (m)	47,48	47,52	41,54	41,30
11.4	Hình thể	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
12	Tính pháp lý về QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
13	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không

TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
14	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt - Cấp điện ổn định
15	Hiện trạng các yếu tố môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
16	Giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	450.000.000	450.000.000	200.000.000	200.000.000
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>	620.000	620.000	620.000	620.000
	<i>Đơn giá UBND PV2</i>	310.000	310.000	310.000	310.000
	<i>Đơn giá UBND PV3</i>	155.000	155.000	155.000	155.000
	Đơn giá đất nông nghiệp QĐ 52/2024/QĐ-UBND (đ/m ²)				
	<i>Đơn giá UBND NN PV1</i>	179.000	179.000	179.000	179.000
	<i>Đơn giá UBND NN PV2</i>	179.000	179.000	179.000	179.000
	<i>Đơn giá UBND NN PV3</i>	179.000	179.000	179.000	179.000
	Đơn giá đất nông nghiệp khảo sát (đ/m ²)	326.000	326.000	326.000	326.000
	Hạn mức đất ở theo Quyết định 29/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước; Quyết định 90/2025/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai	300,00	300,00	300,00	300,00



TT	Nội dung	TĐTT 43	TĐTT 44	TĐTT 45	TĐTT 46
	Chi phí thực hiện chuyển phần đất nông nghiệp sang đất ở trong hạn mức (đ)	47.799.400	25.775.600	43.908.700	43.751.500
x	Diện tích đất NN ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (m)	-	-		-
18	Giá trị QSDD NN trong HLLG/ ngoài hạn mức/ không thuộc phạm vi khu dân cư (đ)	4.205.400	4.205.400	4.890.000	4.890.000
19	Giá trị QSDD (đ)	493.594.000	471.570.200	239.018.700	238.861.500
20	Giá đất chuyển nhượng PV1 (đ/m²)	2.079.166	1.984.723	1.150.788	1.156.714



❖ **Nhận xét:**

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

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

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

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

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

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

Các thửa đất thu thập đều có vị trí, khoảng cách gần với thửa đất cần định giá. Do đó, các thửa đất thu thập trên đều phù hợp để làm mẫu cho hệ số điều chỉnh giá đất. Qua tiến hành rà soát dữ liệu, các thửa đất thu thập 43 đến thửa đất thu thập 46 có mức giá phổ biến so với thị trường. Do đó, VALND lựa chọn thửa đất thu thập 43 đến thửa đất thu thập 46. Loại trừ thửa đất thu thập 39 đến thửa đất thu thập 42.

– Giá đất ở phổ biến – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$(2.079.166 \text{ đ/m}^2 + 1.984.723 \text{ đ/m}^2 + 1.150.788 \text{ đ/m}^2 + 1.156.714 \text{ đ/m}^2) : 4 = 1.592.848 \text{ đ/m}^2$$

Căn cứ theo Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó, cụ thể là: **1.592.848 đồng/m²**.

– Giá đất ở xác định theo điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai (Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá), VLAND không xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).

– 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 chuyên nhượng, giá trúng đấu giá), VLAND xác định giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là **1.592.848 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là: $1.592.848 \text{ đồng/m}^2 : 1.100.000 \text{ đồng/m}^2 = \mathbf{1,4480 \text{ lần}}$.

– 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$1.100.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,4480 \text{ lần} = \mathbf{1.593.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là 1.593.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,4480 lần.**

12.2. Vị trí 1 – Phạm vi 2

❖ Nhận xét:

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

Qua quá trình thu thập cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trong khu vực định giá, VLAND không thu thập được dữ liệu về giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) do không có thông tin.

Vì vậy VLAND đề xuất giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) được chuyển nhượng trên địa bàn phường Minh Hưng.

Đối với loại đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137), tại địa bàn phường Minh Hưng và các khu vực lân cận, loại đất này có số lượng rất hạn chế và qua khảo sát thực tế tại khu vực thì loại đất này rất ít khi được người dân mua bán chuyển nhượng nếu chỉ bán đất nằm ở riêng trong phạm vi 2. Trong giao dịch mua bán, thường mua bán đất ở phạm vi 2 giá bán sẽ có mức tỷ lệ tương tự với phạm vi 1. Qua khảo sát từ người dân và từ những người am hiểu về giao dịch mua bán bất động sản trong khu vực thì VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch so với giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 được đề xuất ở trên (Tỷ lệ **1,4480** lần cho giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) khi áp dụng với đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là **1,4480** lần.

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

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

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

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

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

Do đó, giá đất Nhà nước của đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là:

TT	Hạng mục	Giá trị
1	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 1 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	1.100.000
2	Tỷ lệ của Phạm vi 2 so với Phạm vi 1 (%)	80%

TT	Hạng mục	Giá trị
3	Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 (đồng/m ²)	= 1.100.000 x 80% = 880.000

❖ **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 đất), 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137).
- 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) so với giá đất trong Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là **1,4480 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 – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137):

$$880.000 \text{ đ/m}^2 \times 1,4480 \text{ lần} = \mathbf{1.274.000 \text{ đồng/m}^2}$$

⇒ **Giá đất ở – Vị trí 1 – Phạm vi 2 – Đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137) là 1.274.000 đ/m². Với hệ số điều chỉnh giá đất là 1,4480 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 phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai, VLAND xác định: **“Giá đất cụ thể của đất ở, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng thuộc dự án: “Xây dựng đường phía Tây Quốc lộ 13 kết nối Bàu Bàng đoạn qua phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai” vào thời điểm tháng 4/2026 trong điều kiện bình thường như sau:**

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Cụ thể
1	Giá đất trồng cây lâu năm			
1.1	Thửa đất xác định theo đường ĐH05 (Đoạn từ đường ĐT 751 đến Phía Tây: Hết ranh thửa			

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Cụ thể
	đất số 191, tờ bản đồ số 130; Phía Đông: ngã ba đường số 52 và đường ĐH 05			
a	Vị trí 1- Phạm vi 3	1,0000	236.400	236.400
b	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.2	Thửa đất xác định theo đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))			
a	Vị trí 1- Phạm vi 1	1,0000	394.000	394.000
b	Vị trí 1- Phạm vi 2	1,0000	315.200	315.200
c	Vị trí 1- Phạm vi 3	1,0000	236.400	236.400
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.3	Thửa đất xác định theo đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết tuyến)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.4	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1814	220.800	261.000
1.5	Thửa đất xác định theo đường số 44 - Khu phố Minh Long 5 (đoạn từ ĐH 06 đến ranh phía Tây Nam các thửa đất số 292 tờ bản đồ số 146 và thửa đất số 293 tờ bản đồ số 122)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,1814	276.000	326.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,1814	220.800	261.000
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,1814	165.600	196.000
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
1.6	Thửa đất xác định theo đường nhựa, bê tông còn lại chưa quy định cụ thể ở các mục trên			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	250.000	250.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	200.000	200.000
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,0000	152.000	152.000
1.7	Thửa đất xác định theo các tuyến đường đất còn lại			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,0000	250.000	250.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,0000	200.000	200.000
c	Vị trí 1 - Phạm vi 3	1,0000	152.000	152.000
d	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	152.000	152.000
2	Giá đất trồng cây hằng năm khác			
2.1	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ranh phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 137 đến hết tuyến)			
a	Vị trí 2 (vị trí không tiếp giáp đường)	1,0000	110.000	110.000
3	Giá đất ở			
3.1	Thửa đất xác định theo đường ĐH06 (Đoạn từ ranh giới phường Chơn Thành đến Phía Bắc: Hết ranh thửa đất số 195, tờ bản đồ số 143; Phía Nam: ngã ba đường ĐH 06 và đường số 44))			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	2,2903	1.500.000	3.435.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	2,2903	1.200.000	2.748.000
3.2	Thửa đất xác định theo đường số 24 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 751 đến hết			

TT	Hạng mục	Hệ số điều chỉnh (lần)	Giá đất (đồng/m ²)	
			Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai (đồng/m ²)	Cụ thể
	tuyên)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,4480	1.100.000	1.593.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,4480	880.000	1.274.000
3.3	Thửa đất xác định theo đường số 26 - Khu phố Minh Long 2 (đoạn từ ĐT 75 đến phía Bắc thửa đất số 103 tờ bản đồ số 136 và thửa đất số 405 tờ bản đồ số 136)			
a	Vị trí 1 - Phạm vi 1	1,4480	1.100.000	1.593.000
b	Vị trí 1 - Phạm vi 2	1,4480	880.000	1.274.000

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

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN