

UBND THÀNH PHỐ VŨNG TÀU  
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH  
GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 598/HĐTĐGDCT

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 01 năm 2024

V/v kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể (giá tương đồng) để tính bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu).

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường

Phòng Tài chính – Kế hoạch (cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể theo Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu) nhận được Văn bản số 6377/TNMT-BT ngày 19/12/2023 và Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề xuất Phương án giá đất cụ thể (giá tương đồng) để tính bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu).

Trên cơ sở văn bản số 457/TNMT-BT ngày 25/01/2024 của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả rà soát phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 (Dự án Trung tâm Đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu).

Ngày 24/01/2024, Chủ tịch UBND Thành phố có Giấy ủy quyền số 18A/UB-HĐBT về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể.

Ngày 25/01/2024, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Vũng Tàu theo Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu (sau đây gọi là Hội đồng) đã họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án, như sau:

### **I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bộ đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 9639/UBND-VP ngày 08/9/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, theo đó UBND tỉnh thống nhất chủ trương khảo sát lại giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất khi Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể không còn phù hợp tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất, UBND các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm trong việc khảo sát giá đất cụ thể không phù hợp với thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 1613/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể cho UBND cấp huyện theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 06/5/2023 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 103/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 07/9/2023 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu về việc ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 25/9/2023 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu về việc thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1513/QĐ-UB ngày 27/02/2003 của UBND Tỉnh về việc thu hồi 2485,8m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Trung tâm Đào tạo cán bộ phát thanh truyền hình Đài THVN để đầu tư xây dựng: Trung tâm Đào tạo của Đài THVN tại Vũng Tàu;

Căn cứ Thông báo số 56/TB-UB ngày 19/3/2004 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 2485,8m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu và kiểm kê phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa để đầu tư xây dựng: Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 25/8/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thu hồi bổ sung 361,5m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu để đầu tư xây dựng công trình Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 4219/QĐ-UB ngày 03/10/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi 361,5m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu do bà Nguyễn Thị Hòe đang sử dụng, giao cho Trung tâm Đào tạo Bồi dưỡng nghiệp vụ truyền hình – Đài truyền hình Việt Nam để đầu tư xây dựng công trình: Trung tâm đào tạo của Đài THVN tại Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 11032/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND Thành phố về việc thu hồi đất và phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 01 hộ là bà Nguyễn Thị Hòe;

Căn cứ Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND Thành phố về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Nguyễn Thị Hòe, địa chỉ 152/2 Ba Cu, phường 3, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trung tâm Đào tạo Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu (Quyết định này bị Hủy theo Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định giải quyết khiếu nại số 3512/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết đơn khiếu nại Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu (lần đầu) (Quyết định này bị Hủy theo Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Quyết định giải quyết khiếu nại số 313/QĐ-UBND ngày 06/02/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết đơn khiếu nại Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu (lần 2) (Quyết định này bị Hủy theo Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh);

Căn cứ Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2019/HC-ST ngày 22/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc khiếu kiện quyết định phê duyệt, hỗ trợ, quyết định giải quyết khiếu nại;

Căn cứ Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường theo Bản án hành chính phúc thẩm số 747/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (áp dụng cho phần diện tích đất 1027,0m<sup>2</sup> cũng của bà Hòe, liền kề bên phần diện tích đất 361,5m<sup>2</sup> có cùng nguồn gốc đất,

loại đất và thuộc cùng dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu) trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 3001/2021/VLAND-HCM ngày 14/7/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt;

Căn cứ Đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Hòe ngày 22/01/2022 về việc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sử dụng giá cụ thể đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 được áp dụng để bồi thường phần diện tích 1027,0m<sup>2</sup> để tính bồi thường diện tích 361,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho bà Hòe.

Căn cứ Đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Kim Thúy là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hòe ngày 14/12/2023 về việc đề nghị được tiếp tục áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để tính bồi thường diện tích 361,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho bà Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, cam kết không khiếu nại.

## **II. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

Hồ sơ kèm theo Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021; Văn bản số 6377/TNMT-BT ngày 19/12/2023 và Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường gồm:

- Dự thảo phương án giá đất;

- Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất;

- Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường theo Bản án hành chính phúc thẩm số 747/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (áp dụng cho phần diện tích đất 1027,0m<sup>2</sup> cũng của bà Hòe, liền kề bên phần diện tích đất 361,5m<sup>2</sup> có cùng nguồn gốc đất, loại đất và thuộc cùng dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu) trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 3001/2021/VLAND-HCM ngày 14/7/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

## **III. PHƯƠNG ÁN GIÁ**

### **1. Mục đích định giá**

Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

### **2. Các thông tin về đất thu hồi liên quan đến diện tích đất thu hồi, bồi thường**

Ngày 27/02/2003, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1513/QĐ-UB về việc thu hồi 2485,8m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Trung tâm Đào tạo cán bộ phát thanh truyền hình Đài THVN để đầu tư xây dựng: Trung tâm Đào tạo của Đài THVN tại Vũng Tàu.

Ngày 19/3/2004, UBND thành phố Vũng Tàu có Thông báo số 56/TB-UB về việc thu hồi 2485,8m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu và kiểm kê phục vụ công tác bồi thường, giải tỏa để đầu tư xây dựng: Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu.

Ngày 25/8/2008, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2797/QĐ-UBND về việc thu hồi bổ sung 361,5m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu để đầu tư xây dựng công trình Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu.

Ngày 03/10/2008, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4219/QĐ-UBND về việc thu hồi 361,5m<sup>2</sup> đất tại phường 8, thành phố Vũng Tàu do bà Nguyễn Thị Hòe đang sử dụng, giao cho Trung tâm Đào tạo Bồi dưỡng nghiệp vụ truyền hình – Đài truyền hình Việt Nam để đầu tư xây dựng công trình: Trung tâm đào tạo của Đài THVN tại Vũng Tàu.

Đến ngày 13/12/2016, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 11032/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho 01 hộ là bà Nguyễn Thị Hòe (kèm Bảng tổng hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ) (sau đây gọi tắt là Quyết định số 11032).

Trong cùng ngày 13/12/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 11033/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định số 11033) về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà Nguyễn Thị Hòe, địa chỉ 152/2 Ba Cu, phường 3, thành phố Vũng Tàu do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Trung tâm Đào tạo Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu. Tại Quyết định này, bà Hòe được bồi thường diện tích 361,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, vị trí 2 đường Nguyễn An Ninh theo giá đất cụ thể được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt giá cụ thể tại Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 01/9/2016. Theo đó, đơn giá bồi thường là 7.497.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ngày 19/7/2017, Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3512/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của bà Nguyễn Thị Hòe, địa chỉ số 152/2 đường Ba Cu, phường 3, thành phố Vũng Tàu, bác nội dung đơn của bà Hòe.

Ngày 06/02/2018, Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 313/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại lần hai của bà Nguyễn Thị Hòe với nội dung bác đơn.

Ngày 22/7/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2019/HC-ST, tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hòe.

Ngày 22/3/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT, tuyên xử:

*“Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hòe. Sửa một phần Bản án hành chính sơ thẩm số 46/2019/HC-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuyên xử:*

a. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hòa đối với Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 25/8/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

b. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hòa về yêu cầu hủy Quyết định số 4219/QĐ-UB ngày 03/10/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu.

c. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hòa. Hủy các Quyết định hành chính sau:

- Quyết định giải quyết khiếu nại số 313/QĐ-UBND ngày 06/02/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết đơn khiếu nại Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu (lần 2).

- Quyết định giải quyết khiếu nại số 3512/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc giải quyết đơn khiếu nại Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu (lần đầu).

- Quyết định số 11033/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất.

Buộc UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật”.

**Tiến độ thực hiện đến thời điểm đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể (giá tương đồng):** Đã hoàn thành công tác thu hồi, giải phóng mặt bằng.

### **3. Đặc điểm, vị trí của thửa đất tính bồi thường**

- Diện tích thu hồi còn lại: **361,5m<sup>2</sup>**.

- Loại đất cần khảo sát, xác định giá đất cụ thể: đất nông nghiệp.

- Loại đường, vị trí, tuyến đường cần khảo sát, xác định giá đất: vị trí 2, đường loại 1 (đường Nguyễn An Ninh);

- Thời điểm khảo sát, xác định giá đất: **tháng 07/2021 (lấy theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND Tỉnh)**

- Chủ đầu tư: Trung tâm đào tạo Đài truyền hình Việt Nam.

- Nguồn vốn: Do Chủ đầu tư Trung tâm đào tạo Đài truyền hình Việt Nam chi trả.

- Thời gian dự kiến ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ: ngay sau khi UBND thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

### **4. Phương án giá đất của dự án**

Tại Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể sử dụng giá đất tương đồng đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 (trên cơ sở giá khảo sát tại Chứng thư thẩm định giá số 3001/2021/VLAND-HCM ngày 14/7/2021 của Công ty TĐG Đất Việt), như sau:

STT	Hạng mục	Giá đất cụ thể đề xuất (đồng/m <sup>2</sup> )
<b>Giá đất nông nghiệp</b>		
<b>I. Đơn giá đất nông nghiệp đường Nguyễn An Ninh</b>		
1	Đường loại 1 - vị trí 2	12.067.000

Về thời điểm định giá: **Tháng 07/2021.**

\*Ý kiến thẩm định:

Căn cứ hồ sơ dự án, các văn bản pháp lý liên quan thể hiện phần diện tích đất 361,5m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị Hòe đang sử dụng được Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu được xác định là đất nông nghiệp, vị trí 2, đường loại 1 (đường Nguyễn An Ninh).

Cũng tại dự án này, ngoài phần diện tích trên, bà Hòe còn bị thu hồi phần diện tích đất 1027m<sup>2</sup> có cùng nguồn gốc (do cùng thuộc diện tích 6584m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy CNQSDĐ), cùng vị trí, cùng loại đất nông nghiệp.

Phần diện tích 1027m<sup>2</sup> đã được phê duyệt kinh phí bồi thường tại Quyết định số 6836/QĐ-UB ngày 22/9/2004 của UBND Tỉnh; được bồi thường bổ sung tại Quyết định số 5963/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND Thành phố và bị hủy bởi Bản án hành chính phúc thẩm số 747/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao (Bản án số 747). Hội đồng xét xử của Tòa án nhân dân cấp cao nhận định: “*Cần tuyên hủy Quyết định số 5963/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bổ sung để UBND thành phố Vũng Tàu ban hành lại Quyết định bồi thường bổ sung cho bà Hòe theo giá tại thời điểm bồi thường theo quy định pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân*”. Thực hiện Bản án số 747, UBND thành phố Vũng Tàu đã phê duyệt phương án bồi thường bổ sung cho bà Hòe tại Quyết định số 3780/QĐ-UBND ngày 24/5/2022, giá đất cụ thể được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022, thời điểm khảo sát giá tháng 7/2021 với giá đất nông nghiệp đường loại 1, vị trí 2 (đường Nguyễn An Ninh) được bồi thường là 12.067.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Theo nội dung Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử hủy các quyết định giải quyết khiếu nại lần 1 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu; hủy quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hủy quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất (tại quyết định này UBND thành phố sử dụng giá đất cụ thể được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 với đơn giá bồi thường là 7.497.000 đồng/m<sup>2</sup>) và không hủy quyết định thu hồi đất; đồng thời yêu cầu UBND thành phố Vũng Tàu thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của*

*loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.*”. Trên cơ sở đó, Tổ giúp việc xác định thời điểm khảo sát xác định giá đất là **tháng 12/2016** (theo Quyết định thu hồi đất số 11032/QĐ-UBND ngày 13/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu) để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021. Tuy nhiên, phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị HĐĐĐ giá đất cụ thể thành phố chấp thuận áp dụng giá đất tương đồng của phương án giá đất cụ thể đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 747/2020/HC-PT ngày 16/12/2020 đối với phần diện tích đất 1027m<sup>2</sup> có cùng nguồn gốc, cùng loại đất, cùng vị trí liền kề nhau trong cùng dự án và đều có chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hòa. Việc thu hồi và bồi thường của Nhà nước từ năm 2004 (diện tích 1027m<sup>2</sup>) và thu hồi bổ sung năm 2008 (diện tích 361,5m<sup>2</sup>) để thực hiện dự án “Trung tâm Đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu”.

Do đó, nhằm hạn chế trường hợp phê duyệt nhiều giá đất cụ thể đối với cùng 01 loại đất (có các tính chất như nhau về vị trí, tuyến đường và thuộc cùng 01 dự án đầu tư do nhà nước thu hồi đất). Hội đồng thẩm định thống nhất với đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc sử dụng giá đất tương đồng, áp dụng giá đất cụ thể do UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 trên cơ sở giá khảo sát tại Chứng thư thẩm định giá số 3001/2021/VLAND-HCM ngày 14/7/2021 của Công ty TĐG Đất Việt, **thời điểm thực hiện khảo sát giá Tháng 07/2021.**

#### **IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH**

Căn cứ theo quy định tại Điều 112 Luật Đất đai và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất, nội dung thẩm định như sau:

##### **1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất**

##### **1.1. Về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá**

Loại đất cần xác định giá: đất nông nghiệp. Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất cần thu hồi, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của các thửa đất.

##### **1.2. Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất**

Đối với đất nông nghiệp phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy thời hạn sử dụng đất không ảnh hưởng tới kết quả xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, do đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định về đất đai, được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài (theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).



**1.3. Về nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất; nguyên tắc cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau**

Để rút ngắn thời gian khảo sát giá đất và tiết kiệm chi phí khảo sát giá đất của Nhà nước, Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất áp dụng phương án giá đất tương đồng đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 trên cơ sở giá khảo sát tại Chứng thư thẩm định giá số 3001/2021/VLAND-HCM ngày 14/7/2021 của Công ty TĐG Đất Việt.

Các văn bản quy định về việc áp dụng giá đất tương đồng cụ thể như sau:

+ Điểm b khoản 2 Điều 18, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“b) Trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau”*.

+ Ngày 25/3/2015, UBND tỉnh có văn bản số 1873/UBND-VP hướng dẫn khảo sát giá đất để tính bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án trên địa bàn tỉnh, theo đó *“đối với những địa bàn, khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền khảo sát giá đất vào cùng thời điểm thì có thể vận dụng kết quả, không nhất thiết phải thuê Đơn vị tư vấn, tránh những sai biệt về giá đất cụ thể dẫn đến tình trạng khiếu nại của người dân có đất bị thu hồi”*.

+ Tại khoản 2 Điều 10 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định: *“Đối với những địa bàn, khu vực, đoạn đường, tuyến đường đã thực hiện thuê tư vấn khảo sát, xác định giá đất thực tế để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bồi thường đất, nếu giá đất không có biến động và trong thời gian có hiệu lực của Chứng thư định giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố không nhất thiết phải thuê tư vấn xác định giá đất mà vận dụng kết quả giá đất đã xác định để tính toán, tham mưu đề xuất giá đất cho các dự án liền kề, dự án cùng nằm trên tuyến đường, đoạn đường, vị trí, khu vực với dự án đã xác định giá đất”*.

Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất áp dụng giá đất nông nghiệp tương đồng của dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu là có cơ sở. Việc áp dụng giá đất tương đồng nhằm tiết kiệm ngân sách Nhà nước về kinh phí khảo sát giá đất, rút ngắn thời gian khảo sát giá đất cụ thể để tính bồi thường khi thực hiện dự án.

**\*Ý kiến thẩm định:**

Ngày 22/01/2022, bà Nguyễn Thị Hòa có Đơn đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sử dụng giá cụ thể đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 như trên và cam kết không có bất kỳ thắc mắc, khiếu nại gì nếu được áp dụng giá đất cụ thể theo Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 (áp dụng giá tương đồng).

Đến ngày 14/12/2023, bà Nguyễn Thị Kim Thúy là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hòe tiếp tục có Đơn đề nghị được áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để tính bồi thường diện tích 361,5m<sup>2</sup> đất nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, cam kết không khiếu nại.

Nhận thấy Đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Hòe là tự nguyện và có cam kết không thắc mắc, khiếu nại. Đồng thời việc áp dụng giá đất tương đồng xem xét trên cơ sở phân diện tích đất có cùng nguồn gốc, loại đất, vị trí liền kề nhau, đều do 01 chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Hòe và việc thu hồi, bồi thường của Nhà nước từ năm 2004 (diện tích 1027m<sup>2</sup>) và thu hồi bổ sung năm 2008 (diện tích 361,5m<sup>2</sup>) trong cùng 01 dự án “Trung tâm Đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu” phù hợp với quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và chủ trương của UBND Tỉnh tại văn bản số 1873/UBND-VP ngày 25/3/2015; Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017.

**\*Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo nội dung Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường.**

**2. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường, thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai**

Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường cho bà Nguyễn Thị Hòe để thực hiện Bản án hành chính phúc thẩm số 128/2021/HC-PT ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh (do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Trung tâm đào tạo của Đài truyền hình Việt Nam tại thành phố Vũng Tàu) trên cơ sở giá đất cụ thể được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 đảm bảo sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường, thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

#### **V. Kết quả biểu quyết và kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**

Qua các ý kiến trao đổi, phân tích, đánh giá, nhận định của các thành viên Hội đồng thẩm định và ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường về các nội dung tại Phương án giá đất cụ thể do Phòng Tài nguyên và Môi trường trình tại Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023 và văn bản số 457/TNMT-BT ngày 25/01/2024. Kết quả có 7/7 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (có mặt) thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất, phương án giá đất cụ thể theo nội dung thể hiện của phòng Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6343/TTr-TNMT ngày 19/12/2023.

Hội đồng chỉ thẩm định về nguyên tắc, phương pháp và giá đất của dự án này theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường. Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tính toán và xây dựng giá đất cụ thể theo đúng quy định

và hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể kính báo.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND Tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi Trường;
- TTr.UBND thành phố Vũng Tàu;
- Chủ tịch và các Thành viên HĐTĐGDCT theo Quyết định số 4342A/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ giúp việc theo Quyết định số 110/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 25/9/2023 của Chủ tịch HĐTĐ giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu;
- Các phòng: TCKH, TNMT;
- Ban QLDA ĐTXD;
- UBND phường 8;
- Trang thông tin điện tử UBND TPVT (*đăng tải công khai*);
- Trung tâm đào tạo nghiệp vụ truyền hình – Đài truyền hình Việt Nam;
- Lưu. VT-TH.

**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH  
KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phó Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch  
Nguyễn Quốc Trí**