

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

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

Số: 5884/HĐTĐGDCT

Vũng Tàu, ngày 21 tháng 11 năm 2024

V/v kết quả thẩm định Phương án giá đất
cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu
hồi đất thực hiện dự án Đường Hàng Điều
4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B),
thành phố Vũng Tàu.

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường

Theo đề nghị tại Văn bản số 6410/TNMT-BT và Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 của phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu. Phòng Tài chính – Kế hoạch đã có văn bản số 5570/PTCKH-KH ngày 04/11/2024 và hồ sơ phương án giá đất đính kèm của Phòng Tài nguyên và Môi trường gửi đến thành viên Hội đồng được thành lập tại Quyết định số 8635/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu để lấy ý kiến góp ý.

Qua tổng hợp ý kiến của 08 thành viên Hội đồng có liên quan; kết quả tổng hợp có **8/8 thành viên** thống nhất với Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu (*chi tiết tại các phiếu lấy ý kiến đính kèm*).

Xét đề nghị của phòng Tài chính – Kế hoạch tại văn bản số 5757/PTCKH-KH ngày 14/11/2024; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Vũng Tàu đã tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể ngày 20/11/2024.

Trên cơ sở nội dung Biên bản cuộc họp đã được các thành viên hội đồng thẩm định (có mặt) thống nhất thông qua ngày 20/11/2024 và Quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Quyết định số 256/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 07/11/2024, Hội đồng thẩm định thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/6/2024 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;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định giá đất;

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

38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 và Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 8635/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 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 256/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 07/11/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể 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 259/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 07/11/2024 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể về việc thành lập Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của HĐND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu);

Căn cứ Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 17/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 21/5/2024 của HĐND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trong đó có dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 16/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cập nhật, bổ sung nhu cầu sử dụng đất vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Vũng Tàu, trong đó có dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Kế hoạch số 8537/KH-UBND ngày 06/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về thu hồi đất, điều tra khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu và Thông báo thu hồi đất từ số 1673/TB-UBND đến số 1962/TB-UBND ngày 08/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu đến 290 hộ gia đình, cá nhân đơn vị có đất thu hồi để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 7210/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt Dự toán và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu

công trình Xác định giá đất cụ thể (theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ Quyết định số 6086/QĐ-TNMT ngày 24/10/2024 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu: Xác định giá đất cụ thể (theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu và Thông báo số 6085/TB-TNMT ngày 24/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện Gói thầu: Xác định giá đất cụ thể (theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Văn bản số 9369/STNMT-QLĐĐ ngày 25/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Căn cứ Văn bản số 7633A/CNVPĐK-TTTLT ngày 15/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu về việc xác nhận thông tin chuyển nhượng trên địa bàn thành phố Vũng Tàu để phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu;

Xét Dự thảo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (gọi tắt VLAND); Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024 và Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường cho cho các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu.

II. HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM ĐỊNH PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể gồm:

- “a) Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;*
- b) Tờ trình về phương án giá đất;*
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất;*
- d) Hồ sơ định giá đất cụ thể.”*

Hồ sơ kèm theo Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024 và Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất
- Tờ trình phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm Dự thảo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.
- Hồ sơ định giá đất cụ thể: Các văn bản pháp lý khác liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá như Quyết định phê duyệt dự án; Kế hoạch điều tra khảo sát,

đo đạc, kiểm đếm; các hợp đồng chuyển nhượng của các thửa đất có xác nhận của văn phòng công chứng, phiếu chuyển thông tin của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế Khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo phục vụ việc xác định giá đất cụ thể.

Ý kiến thẩm định:

Hồ sơ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể là đầy đủ, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

III. PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ DO PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Mục đích định giá

Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu.

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

Dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu được HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 14/7/2023; UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 17/01/2024.

- Địa điểm: Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

- Diện tích thu hồi : 32.614,5 m², trong đó:

+ Đất Nhà nước quản lý : 2.855,7 m² (giao thông hiện hữu).

+ Đất hộ gia đình cá nhân quản lý : 29.758,8 m².

Với tổng 296 hộ dân, đơn vị có đất thu hồi.

Tiến độ thực hiện đến thời điểm đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể:

Đã trình Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư họp xét 110/296 hộ dân, đơn vị có đất thu hồi.

Đặc điểm, vị trí của thửa đất cần khảo sát

a) Diện tích đất thu hồi, thực hiện khảo sát giá đất thuộc địa bàn Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

b) Loại đất, tuyến đường và vị trí cần khảo sát:

Đất ở và đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm) thuộc 02 tuyến đường:

+ Đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12 (đường loại 2): Vị trí 1, 2, 3, 4, 5;

+ Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P12 đến Bình Giã P.10) (đường loại 3): Vị trí 1, 2, 3, 4, 5.

c) Thời điểm khảo sát, đề xuất giá đất cụ thể: **Tháng 11/2024.**

d) Chủ đầu tư dự án: UBND thành phố Vũng Tàu.

e) Nguồn vốn: Ngân sách Nhà nước.

f) Dự kiến thời gian ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: sau khi UBND thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

3. Phương án giá đất cụ thể của dự án

Tại Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Ụo Ông Từ) - đường loại 2 (hệ số 1)			
1	Vị trí 1	38.573.000	41.327.000	1,0714
2	Vị trí 2	27.001.000	27.001.000	1,0000
3	Vị trí 3	19.286.000	19.286.000	1,0000
4	Vị trí 4	15.429.000	17.085.000	1,1073
5	Vị trí 5	11.572.000	11.758.000	1,0161
II	Đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75)			
1	Vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192
2	Vị trí 2	16.933.000	22.339.000	1,3193
3	Vị trí 3	12.095.000	15.956.000	1,3192
4	Vị trí 4	9.676.000	12.764.000	1,3191
5	Vị trí 5	7.258.000	9.586.000	1,3207
B	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (đất cây lâu năm, cây hàng năm)			
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Ụo Ông Từ) - Đường loại 2			
1	Vị trí 1	450.000	8.783.000	19,5178
2	Vị trí 2	405.000	6.148.000	15,1802
3	Vị trí 3	360.000	5.052.000	14,0333
4	Vị trí 4	315.000	4.120.000	13,0794
5	Vị trí 5	270.000	3.362.000	12,4519
II	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) - Đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 2	405.000	5.670.000	14,0002
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	11,3186
4	Vị trí 4	315.000	3.743.000	11,8833
5	Vị trí 5	270.000	3.361.000	12,4479

Ghi chú:

Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 đường chính (áp dụng đối với địa bàn các phường, thị trấn thuộc đô thị) thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số như sau:

+ Thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1;

+ Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

Căn cứ khoản 5, khoản 6 Điều 161 Luật Đất đai 2024 quy định về nội dung thẩm định và trách nhiệm của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể như sau:

“5. Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

6. Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và cấp huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định quy định tại khoản 5 Điều này.

Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng.”

1. Về việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất

Theo Khoản 1, Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

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

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

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

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.”

1.1. Về phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường

Đơn vị tư vấn đã thu thập được các thửa đất đã chuyển nhượng thành công trong khoảng 24 tháng cho các vị trí sau:

- Đối với đất ở:

+ Đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12) (đường loại 2): đơn vị tư vấn đã thu thập đủ thửa đất chuyển nhượng thành công cho 05 vị trí đất ở (từ vị trí 1 đến vị trí 5);

+ Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P12 đến Bình Giã P.10) (đường loại 3): đơn vị tư vấn chỉ thu thập được

++ 01 thửa đất chuyển nhượng thành công cho vị trí 1;

++ Không có thu thập được thửa đất chuyển nhượng thành công cho vị trí 2;

++ 02 thửa đất chuyển nhượng thành công cho vị trí 3;

++ 01 thửa đất chuyển nhượng thành công cho vị trí 4;

++ 01 thửa đất chuyển nhượng thành công cho vị trí 5.

- Đối với đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm, lâu năm):

+ Đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12) (đường loại 2):

++ Không thu thập được thửa đất chuyển nhượng thành công vị trí 1;

++ Thu thập được 02 thửa đất chuyển nhượng thành công vị trí 2;

++ Các vị trí 3, vị trí 4, vị trí 5 thu thập đủ ít nhất mỗi vị trí đất từ 03 đến 04 thửa đất chuyển nhượng thành công;

+ Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P12 đến Bình Giã P.10) (đường loại 3): Đủ thửa đất chuyển nhượng thành công cho 05 vị trí đất nông nghiệp (từ vị trí 1 đến vị trí 5).

Ý kiến của Phòng TNMT:

Các thửa đất chuyển nhượng thành công đảm bảo tính thị trường trên cơ sở mục 2, khoản 4, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, so với thời điểm định giá. Các mức giá VLAND đã thu thập, khảo sát là các đơn giá phổ biến tại khu vực vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá.

Ý kiến thẩm định:

Căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 158 Luật Đất Đai số 31/2024/QH15, đơn vị tư vấn sử dụng giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng); giá trị này đã được rà soát với thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế (Chi cục thuế khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo) là cơ sở dữ liệu để xác định. Các hợp đồng chuyển nhượng được thống kê có thời điểm giao dịch đảm bảo trong khoảng 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (căn cứ theo Mục 2, Khoản 4, điều 158 Luật Đất đai 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024) đảm bảo phương pháp định giá đất phù hợp theo nguyên tắc thị trường.

Thống nhất theo ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường, phương pháp định giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất trong Dự thảo chứng thư phù hợp theo nguyên tắc thị trường.

1.2. Về việc tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất

Ý kiến của Phòng TNMT:

Tại dự thảo Chứng thư thẩm định giá số .../2024/VLAND-HCM ngày 01 tháng 11 năm 2024, VLAND đã sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định để xác định giá đất nông nghiệp cụ thể cho từng vị trí đất trên cơ sở giá đất chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng), thông tin chuyển thuê chuyển quyền sử dụng đất từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Vũng Tàu là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Ý kiến thẩm định:

Đảm bảo việc tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất. Chi tiết về phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất được thể hiện ở tiểu mục 2 mục IV của Biên bản này.

1.3. Về việc bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch

Ý kiến của Phòng TNMT:

Việc đơn vị tư vấn thu thập khảo sát các Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng); thông tin chuyển thuê chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các cơ quan quản lý nhà nước để xác định giá đất cụ thể là đảm bảo tính khách quan, công khai, minh bạch.

Ý kiến thẩm định:

- Việc bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong hoạt động tư vấn xác định giá đất; tuân thủ đạo đức nghề nghiệp là một trong những quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất được quy định tại Điều 162 Luật Đất đai 2024.

- Hội đồng làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng đảm bảo trung thực, khách quan, công khai, minh bạch.

1.4. Về việc bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất

Ý kiến thẩm định Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tổ chức xác định giá đất theo Quyết định số 6086/QĐ-TNMT ngày 24/10/2024 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu: Xác định giá đất cụ thể (theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu đảm bảo tính độc lập giữa công ty và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được UBND thành phố thành lập tại Quyết

định số 8635/QĐ-UBND ngày 25/10/2024; độc lập với UBND thành phố Vũng Tàu – cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất.

1.5. Về việc Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Ý kiến của Phòng TNMT:

Ngoài các Hợp đồng chuyển nhượng thành công cho mỗi vị trí đất cần khảo sát, đơn vị tư vấn đã tham khảo các giá đất nông nghiệp cụ thể của Dự án lân cận cùng vị trí, cùng loại đường, cùng điều kiện về hạ tầng xã hội, dân cư, để đánh giá lựa chọn giá đất cụ thể cho phù hợp thực tế thửa đất cần định giá, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Ý kiến thẩm định:

Trên cơ sở kết quả khảo sát giá đất cụ thể, phòng Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện so sánh, đánh giá với giá đất của các dự án lân cận đã phê duyệt; đồng thời áp dụng quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong đó *“Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.”* bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

***Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất về việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo nội dung đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 và Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024 đính kèm Dự thảo chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn.**

2. Về phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất

2.1. Phương pháp định giá đất

Theo khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai ngày 18/01/2024 quy định có 4 phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh, Phương pháp thu nhập, Phương pháp thặng dư, Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

a) Phương pháp so sánh

Theo Kết quả thu thập thông tin về giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trích lục từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, đồng thời kiểm tra, đối chiếu với dữ liệu hoàn thành nghĩa vụ tài chính ở Chi cục thuế Khu vực Vũng Tàu – Côn Đảo; VLAND xác định các thửa đất đã chuyển nhượng thuộc các tuyến đường loại 2, đường loại 3 trên địa bàn phường 11 ở vị trí 1, 2, 3, 4, 5 đã thống kê được không thể đáp ứng quy định tại điểm a khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 và khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ (Chi tiết tại Phụ lục 01 đính kèm chứng thư).

Từ những phân tích trên VLAND không thể áp dụng Phương pháp so sánh cho dự án này.

b) Phương pháp thu nhập

Kết quả VLAND tính toán được giá đất nông nghiệp từ phương pháp thu nhập là: 507.652 đồng/m² (chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm chứng thư).

Tuy nhiên giá phổ biến trên thị trường của đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, trồng cây hàng năm) đã chuyển nhượng đang được người dân xem xét trên khả năng chuyển mục đích sử dụng đất sang tính chất khác (đất ở, phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ...), không xem xét trên giá trị sản xuất nông nghiệp của thửa đất. Do đó, trường hợp áp dụng Phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, trồng cây hàng năm), kết quả xác định được sẽ không phản ánh đúng thực tế giá thị trường của thửa đất cần định giá do đó không thể áp dụng phương pháp này. Đồng thời tại khu đất cần định giá hiện tại không trồng trọt, canh tác trên đất (hiện đang là khu đất trống).

Từ những phân tích trên VLAND không thể áp dụng Phương pháp thu nhập cho dự án này.

c) Phương pháp thặng dư

Các thửa đất định giá hiện nay đang thuộc dự án đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu do UBND thành phố Vũng Tàu là chủ đầu tư từ nguồn ngân sách tỉnh. Dự án đầu tư nhằm mục tiêu, tạo lập cơ sở hạ tầng giao thông để phục vụ nhu cầu người dân trên địa bàn; không thuộc trường hợp dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ do đó việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của dự án trong trường hợp này là không phù hợp.

Từ những phân tích trên VLAND không thể áp dụng Phương pháp thặng dư cho dự án này.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Theo điểm d khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất như sau: “*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.*”

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

+ Giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường (kèm theo Phiếu thu thập thông tin về thửa đất; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan có thẩm quyền và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất của cơ quan thuế).

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

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

Ý kiến của Phòng TNMT: Thống nhất về việc áp dụng Phương pháp hệ số điều chỉnh của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tại dự thảo chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với ý kiến nhận định của phòng Tài nguyên và Môi trường; đơn vị tư vấn về việc lựa chọn phương pháp xác định giá đất.

2.2. Trình tự, thủ tục định giá đất

2.2.1. ĐẤT Ở

Ngoài việc thu thập các thửa đất với mục đích sử dụng là đất ở không có tài sản trên đất tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với tài sản thẩm định, VLAND còn mở rộng thu thập:

- Thu thập cả những thửa đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp) sau đó xác định giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở theo quy định tại thời điểm hoàn thành giao dịch chuyển nhượng để phù hợp về mục đích sử dụng đất của tài sản thẩm định;

- Trường hợp thửa đất có tài sản trên đất, tư vấn áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất.

Về thời hạn sử dụng đất ở được xác định có thời hạn lâu dài.

2.2.1.1. Giá đất ở đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11 - đường loại 2 cho các vị trí 1,2,3,4,5 cụ thể:

a) Vị trí 1 - đường loại 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn thu thập được **08 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công** (từ tháng 03/2023 đến tháng 04/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024). Các thửa đất trên đều thuộc vị trí 1 đường 30/4 phường 11; có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài. Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá.

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **1,0714**.

Giá đất ở cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 1:**

$38.573.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0714 = 41.327.000 \text{ đ/m}^2$ (Đã làm tròn).

b) Vị trí 2 - đường loại 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12:

Đơn vị tư vấn thu thập được **08 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công** (từ tháng 09/2023 đến tháng 06/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024). Các thửa đất trên thuộc vị trí 2 đường 30/4 đoạn qua phường 11 và phường 12 (02 thửa đất số 09 và số 10); có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài. Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá.

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **0,7872** tương ứng với giá đất ở cụ thể tại vị trí 2 đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12 là **21.255.000 đồng/m²** (đã làm tròn) thấp hơn giá đất ở vị trí 2 của tuyến đường này trong Bảng giá đất được UBND Tỉnh ban hành tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 là **27.001.000 đồng/m²**.

Căn cứ theo quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai 2024, VLAND đề xuất Giá đất ở cụ thể xác định tại Vị trí 2 đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12 bằng giá đất ở vị trí 2 của tuyến đường này trong Bảng giá đất được UBND Tỉnh ban hành tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 là **27.001.000 đồng/m²** tương ứng với hệ số điều chỉnh là **01**.

c) Vị trí 3 - đường loại 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn thu thập được **07 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công** (từ tháng 04/2023 đến tháng 07/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024). Các thửa đất trên thuộc vị trí 3 đường 30/4 đoạn qua phường 11 và phường 12 (03 thửa đất số 17, 18, 19); có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài. Trong đó có 01 thửa đất có tài sản trên đất.

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp và thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh bình quân là **0,8269** tương ứng với giá đất cụ thể tại vị trí 3 đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12 là **15.948.000 đồng/m²** (đã làm tròn) thấp hơn giá đất ở vị trí 3 của tuyến đường này trong Bảng giá đất được UBND Tỉnh ban hành tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 là **19.286.000 đồng/m²**.

Căn cứ theo quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai 2024, VLAND đề xuất Giá đất ở cụ thể xác định tại Vị trí 3 đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 12 bằng giá đất ở vị trí 3 của tuyến đường này trong Bảng giá đất được UBND Tỉnh ban hành tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 là **19.286.000 đồng/m²** tương ứng với hệ số điều chỉnh là **01**.

d) Vị trí 4 - đường loại 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn thu thập được **06 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công** (từ tháng 10/2023 đến tháng 09/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024). Các thửa đất trên thuộc vị trí 4 đường 30/4 đoạn qua phường 11 có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài. Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá.

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **1,1073**.

Giá đất ở cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 4:**

$$15.429.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,1073 = \mathbf{17.085.000 \text{ đ/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

e) Vị trí 5 - đường loại 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn thu thập được **11 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công** (từ tháng 11/2023 đến tháng 09/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024). Các thửa đất trên thuộc vị trí 5 đường 30/4 đoạn qua phường 11 có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài. Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá.

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **1,0161**.

Giá đất ở cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 5:**

$$11.572.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0161 = \mathbf{11.758.000 \text{ đ/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

Kết quả khảo sát giá đất ở vị trí 1, 2, 3, 4, 5 thuộc tuyến đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua phường 11 như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất UBND Tỉnh theo QĐ 26 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
ĐẤT Ở					
I	Giá đất ở cụ thể xác định theo đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 – Đường loại 2				
1	Vị trí 1	41.327.000	38.573.000	41.327.000	1,0714
2	Vị trí 2	21.255.000	27.001.000	27.001.000	1,0000
3	Vị trí 3	15.948.000	19.286.000	19.286.000	1,0000
4	Vị trí 4	17.085.000	15.429.000	17.085.000	1,1073
5	Vị trí 5	11.758.000	11.572.000	11.758.000	1,0161

Ý kiến của Phòng TNMT: Thống nhất về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

Ý kiến thẩm định: Thông nhất với ý kiến nhận định của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

2.2.1.2. Giá đất ở Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) – đường loại 3 (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11 cho các vị trí 1,2,3,4,5 cụ thể:

a) Vị trí 1 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11:

Qua quá trình trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, đối với đất ở thuộc vị trí 1, đường loại 3 (hệ số 0,75). Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công, thời điểm chuyển nhượng tháng 04/2024, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (*Thửa đất chuyển nhượng số 41, thể hiện chi tiết tại Trang 44/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

b) Vị trí 2 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin các thửa đất đã chuyển nhượng thành công, có thời điểm chuyển nhượng không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024, mặc dù đã mở rộng ra các khu vực lân cận thuộc Phường 10, Phường 12 có tuyến đường đi qua.

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

c) Vị trí 3 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 02 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công, thời điểm chuyển nhượng từ tháng 01/2024 đến tháng 08/2024, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (*Thửa đất chuyển nhượng số 42 đến Thửa đất chuyển nhượng số 43, thể hiện chi tiết tại Trang 45/77 đến Trang 46/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

d) Vị trí 4 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công, thời điểm chuyển nhượng tháng 05/2024, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (*Thửa đất chuyển nhượng số 44, thể hiện chi tiết tại Trang 46/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

e) Vị trí 5 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11:

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công, thời điểm chuyển nhượng tháng 12/2023, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (*Thửa đất chuyển nhượng số 45, thể hiện chi tiết tại Trang 47/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

Việc hạn chế giao dịch, chuyển nhượng đối với đất ở Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) – đường loại 3 (hệ số 0,75) đoạn qua phường 11 cho các vị trí 1,2,3,4,5 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận tại Văn bản số 7633A/CNVPĐK-TTLT ngày 15/11/2024.

Từ kết quả thu thập nêu trên, đơn vị tư vấn xét thấy:

+ Giá đất của các thửa đất đã chuyển nhượng xác định theo đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) thuộc đường loại 3 (hệ số 0,75) đã chuyển nhượng thành công tại các vị trí 1, 3, 4, 5 theo ghi nhận tại các hợp đồng chuyển nhượng của VLAND thay đổi không theo quy luật thị trường cụ thể giá đất tại vị trí 3 thấp hơn giá đất tại vị trí 4 và 5.

+ Căn cứ Văn bản số 16289/UBND-VP ngày 6/11/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất Đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ xác định cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất: “Hiện nay, việc xây dựng 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 nên dữ liệu về quyết định giá đất (các Quyết định giá đất cụ thể đã được Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền phê duyệt) là một trong những Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.”

Từ đó, VLAND đã tiến hành thu thập, tham khảo thêm thông tin về giá đất cụ thể đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tính bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu trong vòng 24 tháng trở lại đây. Cụ thể là giá đất của dự án Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 có vị trí liền kề với vị trí của dự án đang thực hiện khảo sát giá.

Trong đó giá đất ở đô thị xác định theo đường 2 tháng 9 (Đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua địa bàn phường 11, thời điểm khảo sát giá tháng 10/2023 có giá đất ở cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất ở theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 25/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể của dự án Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
I	Giá đất ở xác định theo đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12)			
1	Vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192
2	Vị trí 2	16.933.000	22.339.000	1,3193
3	Vị trí 3	12.095.000	15.956.000	1,3192
4	Vị trí 4	9.676.000	12.764.000	1,3191
5	Vị trí 5	7.258.000	9.586.000	1,3207

Để tránh sự so sánh giá và tạo sự đồng thuận của người dân giữa người đã được nhận tiền bồi thường trước và sau.

Đồng thời, căn cứ 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 đề xuất giá đất ở cụ thể tại Quyết định phê duyệt giá Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu làm cơ sở dữ liệu để tính toán và xác định giá đất đường 2 tháng 9 (Đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P12 đến Bình Giã P.10) cụ thể như sau:

- + Hệ số điều chỉnh giá đất ở vị trí 1: 1,3192
- + Hệ số điều chỉnh giá đất ở vị trí 2: 1,3193
- + Hệ số điều chỉnh giá đất ở vị trí 3: 1,3192
- + Hệ số điều chỉnh giá đất ở vị trí 4: 1,3191
- + Hệ số điều chỉnh giá đất ở vị trí 5: 1,3207

Kết quả khảo sát giá đất ở vị trí 1, 2, 3, 4, 5 thuộc tuyến đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) đoạn qua phường 11 như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất ở theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
I	Giá đất ở xác định theo đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12)			
1	Vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192
2	Vị trí 2	16.933.000	22.339.000	1,3193
3	Vị trí 3	12.095.000	15.956.000	1,3192
4	Vị trí 4	9.676.000	12.764.000	1,3191
5	Vị trí 5	7.258.000	9.586.000	1,3207

Ý kiến của Phòng TNMT:

Xét thấy vị trí các thửa đất thu hồi đường Hàng Điều 4 liền kề Dự án Trụ Sở Công an thành phố và đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, có giá đất ở cụ thể đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (chưa quá 01 năm), giá đất ở cụ thể cao hơn Bảng giá đất ở hàng năm được quy định tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND Tỉnh, để tránh khiếu kiện về giá đất ở liền kề, cùng vị trí đất phải thu hồi, bồi thường thì giá đất ở cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất như trên là có căn cứ pháp luật.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

Ý kiến thẩm định: Thống nhất với ý kiến nhận định của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất ở

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Ụo Ông Từ) - đường loại 2 (hệ số 1)			
1	Vị trí 1	38.573.000	41.327.000	1,0714
2	Vị trí 2	27.001.000	27.001.000	1,0000
3	Vị trí 3	19.286.000	19.286.000	1,0000
4	Vị trí 4	15.429.000	17.085.000	1,1073
5	Vị trí 5	11.572.000	11.758.000	1,0161
II	Đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75)			
1	Vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192
2	Vị trí 2	16.933.000	22.339.000	1,3193
3	Vị trí 3	12.095.000	15.956.000	1,3192
4	Vị trí 4	9.676.000	12.764.000	1,3191
5	Vị trí 5	7.258.000	9.586.000	1,3207

Ghi chú:

Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 đường chính (áp dụng đối với địa bàn các phường, thị trấn thuộc đô thị) thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số như sau:

+ *Thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1;*

+ *Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.*

2.2.2. ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá đơn vị tư vấn nhận thấy người dân không phân định về giá đất trồng cây hàng năm và giá đất trồng cây lâu năm. Vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp của 2 loại đất này là như nhau.

Về thời hạn sử dụng đất: Căn cứ tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai quy định: “a) Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn”. Do đó thời hạn sử dụng đất tại dự án này không ảnh hưởng đến giá đất.

2.2.2.1. Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 – Đường loại 2, cho các vị trí 1,2,3,4,5 cụ thể:

a) Vị trí 1 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2:

Qua quá trình trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, đối với đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm tại vị trí 1, đường loại 2, Đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin các thửa đất đã chuyển nhượng thành công vị trí 1 trong vòng 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024.

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

b) Vị trí 2 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2:

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 02 thông tin của các thửa đất nông nghiệp (cây lâu năm) đã chuyển nhượng thành công (tháng 11/2023 và tháng 4/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 01 đến thửa đất chuyển nhượng số 02, thể hiện chi tiết tại Trang 51/77 đến 52/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Các thửa đất trên thuộc vị trí 2 đường 30/4 đoạn qua phường 11 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (CLN). Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá.

Số lượng thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công hạn chế, do đó chưa thể đánh giá, xác định được giá đất cụ thể tại vị trí này.

c) Vị trí 3 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2:

Đơn vị tư vấn thu thập được 04 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 05/2023 đến tháng 9/2024 không quá 24 tháng so với thời

điểm định giá tháng 11/2024 (thửa đất chuyển nhượng số 03 đến thửa đất chuyển nhượng số 06, thể hiện chi tiết tại Trang 53/77 đến 54/77 tại dự thảo Chứng thư).

Các thửa đất trên thuộc vị trí 3 đường 30/4 đoạn qua phường 11 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (CLN, CHN). Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **14,2186**.

Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 3**: $360.000 \text{ đồng/m}^2 \times 14,2186 = \mathbf{5.119.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

d) Vị trí 4 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2:

Đơn vị tư vấn thu thập được 03 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 05/2023 đến tháng 01/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (thửa đất chuyển nhượng số 07 đến thửa đất chuyển nhượng số 09, thể hiện chi tiết tại Trang 53/77 đến 54/77 tại dự thảo Chứng thư).

Các thửa đất trên thuộc vị trí 4 đường 30/4 đoạn qua phường 11, phường 12 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (CLN, CHN). Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **14,5363**.

Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 4**: $315.000 \text{ đồng/m}^2 \times 14,5363 = \mathbf{4.579.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

e) Vị trí 5 - đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2:

Đơn vị tư vấn thu thập được 03 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 03/2023 đến tháng 04/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 11/2024 (thửa đất chuyển nhượng số 10 đến thửa đất chuyển nhượng số 12, thể hiện chi tiết tại Trang 56/77 đến 57/77 tại dự thảo Chứng thư).

Các thửa đất trên thuộc vị trí 5 đường 30/4 đoạn qua phường 11, phường 12 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (CHN). Tất cả các thửa đất đều không có tài sản trên đất, tương đồng với thửa đất định giá. VLAND xác định được hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **12,2367**.

Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) cụ thể xác định theo **Đường loại 2 – Vị trí 5**: $270.000 \text{ đồng/m}^2 \times 12,2367 = \mathbf{3.304.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

Từ kết quả thu thập nêu trên, kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2 như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Giá đất nông nghiệp xác định theo đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 - Đường loại 2		
1	Vị trí 1	450.000	-

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
2	Vị trí 2	405.000	-
3	Vị trí 3	360.000	5.119.000
4	Vị trí 4	315.000	4.579.000
5	Vị trí 5	270.000	3.304.000

Do không thu thập được thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 và vị trí 2 – Đường loại 2, trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất, đơn vị tư vấn đã rà soát các Dự án lân cận có giá đất cụ thể đã được UBND Tỉnh phê duyệt để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và Văn bản số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND Tỉnh về việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ xác định cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất.

Theo đó Giá đất cụ thể của án Hạ tầng kỹ thuật Khu TTCN Phước Thắng Phường 12 được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 11/09/2023 (giá đất khảo sát tháng 06/2023) còn thời hạn 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất tháng 11/2024 và đề xuất áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định trên để đề xuất giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) thuộc Vị trí 1 và Vị trí 2 đường loại 2 – Đường 30 tháng 4 (đoạn qua phường 12), để xác định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo QĐ 25/2022QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể của dự án lân cận (dự án Hạ tầng Khu TTCN Phước Thắng P.12) tại Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 11/09/2023 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
I	Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) xác định theo đường 30 tháng 4 (đoạn qua phường 12) Đường loại 2			
1	Vị trí 1	450.000	8.783.000	19,5178
2	Vị trí 2	405.000	6.148.000	15,1802
3	Vị trí 3	360.000	5.052.000	14,0333
4	Vị trí 4	315.000	4.120.000	13,0794
5	Vị trí 5	270.000	3.362.000	12,4519

Việc hạn chế giao dịch, chuyển nhượng đối với đất nông nghiệp (CLN, CHN) vị trí 1, 2 thuộc tuyến đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Ẽo Ông Từ) đoạn qua phường 11 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận tại Văn bản số 7633A/CNVPĐK-TTTLT ngày 15/11/2024.

Kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) vị trí 1, 2, 3, 4, 5 thuộc tuyến đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Ẽo Ông Từ) đoạn qua phường 11 như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
ĐẤT NÔNG NGHIỆP (CÂY LÂU NĂM, CÂY HÀNG NĂM)					
I	Xác định theo đường 30/4 (Đoạn từ ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) đoạn qua Phường 11 – Đường loại 2				
1	Vị trí 1	-	450.000	8.783.000	19,5178
2	Vị trí 2	-	405.000	6.148.000	15,1802
3	Vị trí 3	5.119.000	360.000	5.052.000	14,0333
4	Vị trí 4	4.579.000	315.000	4.120.000	13,0794
5	Vị trí 5	3.304.000	270.000	3.362.000	12,4519

Ý kiến của Phòng TNMT:

Tại vị trí 1 và vị trí 2 – đường loại 2 cần xác định giá đất cụ thể, đơn vị tư vấn không thu thập đủ 03 thửa đất đã chuyển nhượng thành công cho 01 vị trí đất theo quy định.

Xét thấy vị trí các thửa đất thu hồi đường Hàng Điều 4, Phường 11 có cùng tuyến đường 30/4 liền kề với Phường 12, có điều kiện tương đồng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, có giá đất nông nghiệp cụ thể đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 11/09/2023 (chưa quá 01 năm) đây là cơ sở dữ liệu đất đai để làm căn cứ đề xuất áp dụng giá đất cụ thể theo quy định pháp luật như đã nêu ở trên. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường xét thấy giá đất nông nghiệp thuộc đường loại 2 (gồm 05 vị trí đất) mà đơn vị tư vấn đề xuất là có căn cứ pháp luật.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất, kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố xem xét, quyết định.

Ý kiến thẩm định:

Kết quả xác định giá đất cụ thể của dự án Hạ tầng kỹ thuật khu tiêu thụ công nghiệp Phước Thắng phục vụ di dời các cơ sở gây ô nhiễm trên địa bàn Thành phố Vũng Tàu (giai đoạn 1) được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2225/QĐ-UBND ngày 11/09/2023 (giá đất khảo sát tháng 06/2023) áp dụng trong trường hợp này được xem như việc sử dụng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Điều kiện áp dụng căn cứ vào sự tương quan giữa vị trí, thời điểm khảo sát của hai dự án để làm cơ sở đề xuất Hội đồng thẩm định xem xét chấp thuận.

Thông nhất với ý kiến nhận định của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

2.2.2.2. Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) – đường loại 3, cho các vị trí 1,2,3,4,5 cụ thể:

a) Vị trí 1 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua phường 11

Qua quá trình trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, đối với đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm tại vị trí 1, đường loại 3, Đơn vị tư vấn thu thập được **05 thông tin** của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 9/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 13 đến thửa đất chuyển nhượng số 17, thể hiện chi tiết tại Trang 60/77 đến 61/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Các thửa đất thu thập đã chuyển nhượng thành công và có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá. VLAND xét thấy đối với thửa đất đã chuyển nhượng số 17 có giá thấp hơn giá đất tại vị trí 1 tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 (450.000 đồng). Và tại thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất thì những hợp đồng có giá trị thấp hơn bảng giá đất thì được tính bằng giá tại bảng giá đất. Do đó, VLAND loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường. Đối với thửa đất đã chuyển nhượng số 16 có thời điểm chuyển nhượng vào ngày 03/11/2022 vẫn còn nằm trong thời hạn 24 tháng so với thời điểm định giá. Tuy nhiên, thửa đất đã chuyển nhượng này có thời điểm quá sát với thời gian quá hạn 24 tháng. Do đó, VLAND đề nghị Hội đồng loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường.

VLAND chỉ sử dụng Thửa đất đã chuyển nhượng 13, Thửa đất đã chuyển nhượng 14, Thửa đất đã chuyển nhượng 15 để bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất là **16,6817**.

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 1:

$450.000 \text{ đồng/m}^2 \times 16,6817 = 7.507.000 \text{ đồng/m}^2$ (Đã làm tròn).

b) Vị trí 2 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua phường 11

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn xác định thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp thuần thuộc vị trí 2 hạn chế. Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát thêm đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) các phường lân cận và đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Hoa Lư đến Cầu Cỏ May); đường Ven Biển Hải Đăng; đường Bình Giã (hẻm 442 Bình Giã đến đường 30/4) có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá cùng loại đường loại 3 có các điều kiện tương đồng.

Trên cơ sở trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, VLAND thu thập được **04 thông tin** của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 10/2022 đến tháng 7/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 9/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 18 đến thửa đất chuyển nhượng số 21, thể hiện chi tiết tại Trang 62/77 đến 63/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Từ 04 thửa đất thu thập đã chuyển nhượng thành công và có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá, VLAND sử dụng Thửa đất đã chuyển nhượng 18, Thửa đất đã chuyển nhượng 19, Thửa đất đã chuyển nhượng 20, Thửa đất đã chuyển nhượng 21 để bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất là **3,0742**.

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 2:

$$405.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,0742 = \mathbf{1.245.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

c) Vị trí 3 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua phường 11

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn nhận định thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp thuần thuộc vị trí 3 hạn chế. Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát thêm đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) các phường lân cận và đường Bình Giã (hẻm 442 Bình Giã đến đường 30/4), đường 3/2 (Đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá cùng đường loại 3 có các điều kiện tương đồng.

Trên cơ sở trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, VLAND thu thập được **04 thông tin** của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 4/2023 đến tháng 6/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 9/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 22 đến thửa đất chuyển nhượng số 25, thể hiện chi tiết tại Trang 64/77 đến 65/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Đối với thửa đất đã chuyển nhượng số 22 có giá thấp hơn giá đất tại vị trí 3 tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 (360.000 đồng). Và tại thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất thì những hợp đồng có giá trị thấp hơn bảng giá đất thì được tính bằng giá tại bảng giá đất. Do đó, VLAND loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường.

VLAND sử dụng Thửa đất đã chuyển nhượng 23, Thửa đất đã chuyển nhượng 24, Thửa đất đã chuyển nhượng 25 để bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất là **11,3186**.

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 3:

$$360.000 \text{ đồng/m}^2 \times 11,3186 = \mathbf{4.075.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

d) Vị trí 4 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua phường 11

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn xác định thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp thuần thuộc vị trí 4 hạn chế. Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát thêm đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) các phường lân cận và đường Bình Giã (hẻm 442 Bình Giã đến đường 30/4), đường 3/2 (Đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu,

tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá cùng đường loại 3 có các điều kiện tương đồng.

Trên cơ sở trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, VLAND thu thập được **06 thông tin** của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 8/2023 đến tháng 4/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 9/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 26 đến thửa đất chuyển nhượng số 31, thể hiện chi tiết tại Trang 67/77 đến 68/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Từ 06 thửa đất thu thập đã chuyển nhượng thành công và có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá. VLAND sử dụng Thửa đất đã chuyển nhượng 26, Thửa đất đã chuyển nhượng 27, Thửa đất đã chuyển nhượng 28, Thửa đất đã chuyển nhượng 29, Thửa đất đã chuyển nhượng 30, Thửa đất đã chuyển nhượng 31 để bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất là **4,8923 lần**.

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 3:

$315.000 \text{ đồng/m}^2 \times 4,8923 = \mathbf{1.541.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

e) Vị trí 5 - đường loại 3 - đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) đoạn qua phường 11

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn xác định thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp thuần thuộc vị trí 5 hạn chế. Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát thêm đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) các phường lân cận và đường Bình Giã (hẻm 442 Bình Giã đến đường 30/4), đường 3/2 (Đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá và cùng đường loại 3 có các điều kiện tương đồng.

Trên cơ sở trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Vũng Tàu, VLAND thu thập được **08 thông tin** của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công từ tháng 3/2023 đến tháng 5/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá tháng 9/2024 (*thửa đất chuyển nhượng số 32 đến thửa đất chuyển nhượng số 39, thể hiện chi tiết tại Trang 70/77 đến 71/77 tại dự thảo Chứng thư*).

Từ 08 thửa đất thu thập đã chuyển nhượng thành công và có đặc điểm tương đồng với thửa đất định giá. Đối với thửa đất đã chuyển nhượng số 39 có giá thấp hơn giá đất tại vị trí 5 tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 (270.000 đồng). Và tại thông báo nộp tiền về lệ phí trước bạ nhà, đất thì những hợp đồng có giá trị thấp hơn bảng giá đất thì được tính bằng giá tại bảng giá đất. Do đó, VLAND loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường.

VLAND sử dụng Thửa đất đã chuyển nhượng 32, Thửa đất đã chuyển nhượng 33, Thửa đất đã chuyển nhượng 34, Thửa đất đã chuyển nhượng 35, Thửa đất đã chuyển nhượng 36, Thửa đất đã chuyển nhượng 37, Thửa đất đã chuyển nhượng 38 để bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất là **12,4479 lần**.

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 5:

$270.000 \text{ đồng/m}^2 \times 12,4479 = \mathbf{3.361.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

Từ hệ số điều chỉnh giá đất cho từng vị trí đất đã nêu tại Chứng thư, đơn vị tư vấn đã đưa ra giá đất cụ thể cho từng vị trí đất và có nhận xét như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Nhận xét
I	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) xác định theo đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3.				
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817	
2	Vị trí 2	405.000	1.245.000	3,0742	Chưa phù hợp. Do giá đất cụ thể vị trí 2 thấp hơn vị trí 3, vị trí 4 và vị trí 5.
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	11,3186	
4	Vị trí 4	315.000	1.541.000	4,8923	Chưa phù hợp. Do giá đất cụ thể vị trí 4 thấp hơn vị trí 5 và cao hơn vị trí 2.
5	Vị trí 5	270.000	3.361.000	12,4479	

Như vậy:

Căn cứ theo kết quả xác định giá đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4, 5 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy rằng:

- Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) đã chuyển nhượng thuộc vị trí 1, vị trí 3, vị trí 5 được xác định theo giá hợp đồng chuyển nhượng có thời gian chuyển nhượng trong khoảng 24 tháng đến thời điểm định giá; tại mỗi vị trí thu thập được từ 04-08 hợp đồng đã chuyển nhượng trở lên có cùng mục đích sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm), thuộc cùng loại đường (đường loại 3) ở địa bàn phường 10, 11, 12 là các địa bàn tương đồng về điều kiện hạ tầng, kinh tế - xã hội, điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá và theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) thì các tuyến đường này đều thuộc Đường loại 3 có các điều kiện tương đồng. Trên cơ sở đó, giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) đã chuyển nhượng thuộc VT1, VT3, VT5 đường 2/9 đã cơ bản phản ánh đúng giá đất cụ thể trên thị trường ở thời điểm hiện tại.

Xét thấy giá đất thuộc vị trí 2 và vị trí 4 chưa phù hợp, do đó đơn vị tư vấn đã rà soát các Dự án lân cận có giá đất cụ thể đã được UBND Tỉnh phê duyệt để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên cơ sở Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 và Văn bản số 16289/UBND-VP ngày 6/11/2024 của UBND Tỉnh về việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của

Chính Phủ xác định cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đất, theo đó thì Giá đất cụ thể của án Trụ Sở Công an thành phố Vũng Tàu có vị trí thu hồi đất liền kề dự án Đường Hàng Điều 4 đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (giá đất khảo sát tháng 10/2023) còn thời hạn 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất tháng 11/2024, và đề xuất áp dụng giá đất cụ thể tại Quyết định trên để đề xuất giá đất nông nghiệp thuộc Vị trí 2 và Vị trí 4 đường loại 3 – đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10), để xác định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể đang khảo sát thuộc dự án đường Hàng Điều 4 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể của dự án lân cận (dự án Trụ sở Công an thành phố) tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (đồng/m ²)	Nhận xét
Thời điểm khảo sát		Tháng 11/2024	Tháng 10/2023	
I	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) xác định theo đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3.			
1	Vị trí 1	7.507.000	8.212.000	Tương đồng
2	Vị trí 2	1.245.000	5.754.000	Chưa phù hợp
3	Vị trí 3	4.075.000	4.718.000	Tương đồng
4	Vị trí 4	1.541.000	3.869.000	Chưa phù hợp
5	Vị trí 5	3.361.000	3.171.000	Tương đồng

- Theo kết quả xác định giá đất tại các vị trí 1, 2, 3, 4, 5 nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy rằng:

+ Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) đã chuyển nhượng thuộc vị trí 1, vị trí 3, vị trí 5 được xác định theo giá hợp đồng chuyển nhượng có thời gian chuyển nhượng trong khoảng 24 tháng đến thời điểm định giá; tại mỗi vị trí thu thập được từ 03-08 hợp đồng đã chuyển nhượng trở lên có cùng mục đích sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm), thuộc cùng loại đường (đường loại 3) ở địa bàn phường 10, 11, 12 là các địa bàn tương đồng về điều kiện hạ tầng, kinh tế - xã hội, điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... gần như tương đồng với thửa đất cần định giá và theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) thì các tuyến đường này đều thuộc Đường loại 3 có các điều kiện tương đồng.

+ Trên cơ sở đó, giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) đã chuyển nhượng thuộc **VT1, VT3, VT5 đường 2 tháng 9 đã cơ bản phản ánh đúng giá đất cụ thể trên thị trường ở thời điểm hiện tại.**

+ Như vậy, giá đất tính theo giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất **thuộc VT2, và VT4** thay đổi không theo quy luật thị trường thì đơn vị tư vấn loại bỏ thông tin giá đất này.

Do đó, để phù hợp với tỷ lệ tương quan về giá đất giữa các vị trí trên cùng 1 loại đường. Đơn vị tư vấn đề xuất, hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) tại vị trí 2 sẽ bằng trung bình hệ số giữa vị trí 1 và vị trí 3 là 2 vị trí lân cận gần nhất với vị trí 2, còn hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) tại vị trí 4 sẽ bằng trung bình hệ số giữa vị trí 3 và vị trí 5 là 2 vị trí lân cận gần nhất với vị trí 4. Cụ thể là:

***Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 2** = (Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 1 + Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 3) : 2 = (16,6817 + 11,3186) : 2 = **14,0002 lần**

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 2, được xác định lại như sau:

$$405.000 \text{ đ/m}^2 \times 14,0002 = \mathbf{5.670.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Đã làm tròn)}$$

***Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 4** = (Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 3 + Hệ số điều chỉnh giá đất Vị trí 5) : 2 = (11,3186 + 12,4479) : 2 = **11,8833 lần.**

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 4, được xác định lại như sau:

$$315.000 \text{ đ/m}^2 \times 11,8833 = \mathbf{3.743.000 \text{ đ/m}^2} \text{ (Đã làm tròn)}$$

Từ những căn cứ trên, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) xác định theo đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3, để làm cơ sở tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu, có giá cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
I	Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) xác định theo đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3.			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 2	405.000	5.670.000	14,0002
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	11,3186
4	Vị trí 4	315.000	3.743.000	11,8833
5	Vị trí 5	270.000	3.361.000	12,4479

Ý kiến của Phòng TNMT:

Tại các vị trí đất cần định giá, đơn vị tư vấn đã thu thập đủ ít nhất từ 04 thửa đất đã chuyển nhượng thành công cho 01 vị trí đất; đối với các thửa đất chuyển nhượng có mức giá thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất hàng năm được quy định tại Quyết định 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đơn vị tư vấn đã loại bỏ thông tin này trước khi xác định giá đất thị trường là phù hợp, đúng quy định.

Trên cơ sở thửa đất đã chuyển nhượng thành công có mức xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường và có thời điểm chuyển nhượng gần với thời điểm định giá, từ đó đơn vị tư vấn đã lấy bình quân số học và kết quả hệ số điều chỉnh giá đất cho từng vị trí đất như đã nêu ở trên là có căn cứ pháp lý theo quy định Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Giá đất mà đơn vị tư vấn đề xuất là có căn cứ pháp luật như đã nêu ở trên, có mức giá phù hợp với thửa đất cần định giá, đảm bảo đúng nguyên tắc phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất với ý kiến nhận định của phòng Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác định giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất.

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (CLN, CHN):

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
ĐẤT NÔNG NGHIỆP (đất cây lâu năm, cây hàng năm)				
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) - Đường loại 2			
1	Vị trí 1	450.000	8.783.000	19,5178
2	Vị trí 2	405.000	6.148.000	15,1802
3	Vị trí 3	360.000	5.052.000	14,0333
4	Vị trí 4	315.000	4.120.000	13,0794
5	Vị trí 5	270.000	3.362.000	12,4519
II	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giả P.10) - Đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 2	405.000	5.670.000	14,0002
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	11,3186
4	Vị trí 4	315.000	3.743.000	11,8833
5	Vị trí 5	270.000	3.361.000	12,4479

3. Kết quả thu thập thông tin

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) - đường loại 2 (hệ số 1)			
1	Vị trí 1	38.573.000	41.327.000	1,0714
2	Vị trí 2	27.001.000	27.001.000	1,0000
3	Vị trí 3	19.286.000	19.286.000	1,0000
4	Vị trí 4	15.429.000	17.085.000	1,1073
5	Vị trí 5	11.572.000	11.758.000	1,0161
II	Đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75)			
1	Vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 và Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh
2	Vị trí 2	16.933.000	22.339.000	1,3193
3	Vị trí 3	12.095.000	15.956.000	1,3192
4	Vị trí 4	9.676.000	12.764.000	1,3191
5	Vị trí 5	7.258.000	9.586.000	1,3207
B	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (đất cây lâu năm, cây hàng năm)			
I	Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) - Đường loại 2			
1	Vị trí 1	450.000	8.783.000	19,5178
2	Vị trí 2	405.000	6.148.000	15,1802
3	Vị trí 3	360.000	5.052.000	14,0333
4	Vị trí 4	315.000	4.120.000	13,0794
5	Vị trí 5	270.000	3.362.000	12,4519
II	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giả P.10) - Đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 2	405.000	5.670.000	14,0002
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	11,3186
4	Vị trí 4	315.000	3.743.000	11,8833
5	Vị trí 5	270.000	3.361.000	12,4479

Ghi chú:

Trường hợp thửa đất tiếp giáp với hơn 01 đường chính (áp dụng đối với địa bàn các phường, thị trấn thuộc đô thị) thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số như sau:

+ Thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

+ Thửa đất tiếp giáp với 03 (ba) đường chính trở thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao nhất và nhân thêm hệ số 1,2.

Ý kiến của Phòng TNMT:

Qua xem xét kết quả xác định giá của đơn vị tư vấn phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Đơn vị tư vấn đã thực hiện trích lục thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Vũng Tàu đầy đủ các vị trí đất đúng quy định; đối với thửa đất đã chuyển nhượng thành công nhưng có giá đất chuyển nhượng thấp hơn giá đất Bảng giá đất của Tỉnh đã được đơn vị tư vấn không đưa vào xác định là có căn cứ.

- Tại dự thảo Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất đã chuyển nhượng.

Vì vậy, Phòng Tài nguyên và Môi trường xét thấy đơn vị tư vấn đề xuất giá đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu là có căn cứ pháp luật như đã nêu, đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố xem xét.

Rà soát các dự án lân cận như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Vị trí	Dự án Trụ Sở Công an thành phố Vũng Tàu tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023)	Dự án Đường QH AIII, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (Văn bản số 5848/HĐTĐGDCT ngày 19/11/2024 của Hội đồng thẩm định)	Giá đất bồi thường cho ông Phạm Văn Hoàng – Thi hành Bản án số 1007/2023/HC-PT (Văn bản số 5849/HĐTĐGDCT ngày 19/11/2024 của Hội đồng thẩm định).	Giá đất tính bồi thường DA Đường Hàng Điều 4 do đơn vị tư vấn đề xuất	Tăng/giảm
		Thời điểm khảo sát tháng 6/2024	Thời điểm khảo sát tháng 11/2024	Thời điểm khảo sát tháng 11/2024	Thời điểm khảo sát tháng 11/2024	
A – ĐẤT Ở:						
I	Giá đất ở xác định theo đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) - đường loại 2					
1	Vị trí 1		41.327.000		41.327.000	Giá đất bằng giá đất dự án Đường QH AIII, Phường 12, thành phố Vũng Tàu
2	Vị trí 2		27.001.000		27.001.000	
3	Vị trí 3		19.286.000		19.286.000	
4	Vị trí 4				17.085.000	
5	Vị trí 5				11.758.000	
II	Giá đất ở xác định theo đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75)					
1	Vị trí 1	31.913.000			31.913.000	Giá đất bằng giá đất dự án Trụ Sở Công an thành phố
2	Vị trí 2	22.339.000			22.339.000	
3	Vị trí 3	15.956.000			15.956.000	
4	Vị trí 4	12.764.000			12.764.000	
5	Vị trí 5	9.586.000			9.586.000	
B – ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT CÂY LÂU NĂM, CÂY HÀNG NĂM)						
I	Giá đất nông nghiệp xác định theo đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) - đường loại 2					
1	Vị trí 1		8.783.000		8.783.000	Giá đất bằng giá đất dự án Đường QH AIII, Phường 12, thành phố Vũng Tàu
2	Vị trí 2		6.148.000		6.148.000	
3	Vị trí 3		5.052.000		5.052.000	
4	Vị trí 4				4.120.000	
5	Vị trí 5				3.362.000	
II	Giá đất nông nghiệp xác định theo đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3					
1	Vị trí 1	8.212.000		7.507.000	7.507.000	Giá đất bằng giá đất tính bồi thường cho ông Phạm Văn Hoàng
2	Vị trí 2	5.754.000		5.670.000	5.670.000	
3	Vị trí 3	4.718.000		4.075.000	4.075.000	
4	Vị trí 4	3.869.000		3.743.000	3.743.000	
5	Vị trí 5	3.171.000		3.361.000	3.361.000	

Giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Đường Hàng Điều 4 (đoạn từ đường 30/4 đến đường 51B), thành phố Vũng Tàu

có giá đất bằng với các dự án lân cận đã và đang thực hiện công tác thu hồi đất bồi thường, cụ thể:

- Đối với giá đất ở:

+ Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) (đường loại 2): có giá đất bằng giá đất dự án Đường QH AIII, Phường 12, thành phố Vũng Tàu là phù hợp đúng quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024 như đã nêu chi tiết ở trên.

+ Đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75): Giá đất bằng dự án Trụ Sở Công an thành phố là phù hợp đúng quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024 như đã nêu chi tiết ở trên.

- Đối với giá đất nông nghiệp (trồng cây lâu năm, hàng năm):

+ Đường 30 tháng 4 (đoạn từ Ngã 4 Giếng nước đến Eo Ông Từ) (đường loại 2): có giá đất bằng giá đất dự án Đường QH AIII, Phường 12, thành phố Vũng Tàu là phù hợp đúng quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024 như đã nêu chi tiết ở trên.

+ Đường 2 tháng 9 (tên cũ Các tuyến đường 51B thuộc địa bàn P,10, P,11, P,12) – đường loại 3 (hệ số 0,75): Giá đất bằng giá để tính bồi thường cho ông Phạm Văn Hoàng thi hành Bản án số 1007/2023/HC-PT ngày 28/11/2023 là phù hợp đúng quy định tại Điều 158 Luật Đất đai 2024 như đã nêu chi tiết ở trên.

Giá đất mà đơn vị tư vấn khảo đề xuất, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận xét là phù hợp thực tế thị trường, đảm bảo tính công bằng và đảm bảo “Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường” và “Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư” được quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

***Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể; kết quả thu thập thông tin theo nội dung thể hiện của Phòng Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 và Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024 đính kèm Dự thảo chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn.**

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 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 và Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024.

Tại cuộc họp, kết quả có **10/10 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (có mặt) thống nhất** với nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể; kết quả thu thập thông tin theo nội dung thể hiện của Phòng Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày

04/11/2024 và Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024 và Dự thảo chứng thư thẩm định giá.

Hội đồng thẩm định chỉ thẩm định về việc áp dụng nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể được quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt chịu trách nhiệm trực tiếp và toàn diện đối với các nội dung liên quan đến tính hợp lệ của Chứng thư thẩm định giá; tính hợp lệ của chứng chỉ hành nghề, hồ sơ năng lực, điều kiện hoạt động của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và các thẩm định viên về giá nêu tại chứng thư;

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lưu trữ và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai toàn bộ kết quả định giá đất cụ thể tại địa phương. Hồ sơ định giá đất cụ thể được lưu giữ ít nhất là mười năm, kể từ ngày có quyết định có phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác theo quy định tại khoản 4 Điều 35 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ;

- Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất; tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất; về tính độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất; đảm bảo việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả tư vấn xác định giá đất và các nội dung khác thuộc nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất được quy định tại Điều 162 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

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, Phó Chủ tịch, Thường trực và các Thành viên HĐTĐGDCT theo Quyết định số 8635/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ giúp việc theo Quyết định số 259/QĐ-HĐTĐGDCT ngày 07/11/2024;
- Các phòng: TCKH, TNMT;
- Ban QLDA ĐTXD Thành phố;
- UBND phường 11;
- Trang thông tin điện tử UBND TPVT (đăng tải công khai);
- Lưu. VT-TH.

HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Thành Sang

Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch