

**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: 5928/HĐTĐGDCT

Vũng Tàu, ngày 22 tháng 11 năm 2024

V/v kết quả thẩm định Phương án giá đất
cụ thể tính bồi thường cho các hộ gia đình,
cá nhân, đơn vị do Nhà nước thu hồi đất để
thực hiện dự án Đường Trục chính Vũng
Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển
Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút
giao vòng xoay đường 51B, C thành phố
Vũng Tàu).

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường

Theo đề nghị tại Văn bản số 6584/TNMT-BT ngày 12/11/2024 và Tờ trình số 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc đề xuất Phương án giá đất cụ thể tính bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu). Phòng Tài chính – Kế hoạch đã có văn bản số 5694/PTCKH-KH ngày 12/11/2024 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 tính bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị do Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C 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 5780/PTCKH-KH ngày 15/11/2024; 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 2515/QĐ-UBND ngày 19/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc đính chính Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND Tỉnh;

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 Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của UBND thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án Đường trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu);

Căn cứ Kế hoạch số 8688/KH-UBND ngày 09/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án Đường trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B,C, thành phố Vũng Tàu);

Căn cứ Thông báo số 1964/TB-UBND đến số 2315/TB-UBND ngày 09/8/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị để thực hiện dự án Đường trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút

giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu);

Căn cứ Quyết định số 7072/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 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 xác định giá đất cụ thể tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu);

Căn cứ Quyết định số 5843/QĐ-TNMT ngày 16/10/2024 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 trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu - Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C 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 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 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;

Căn cứ Văn bản số 7554A/CNVPĐK-TTLT ngày 12/11/2024 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 tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Đường Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu) *(Trên cơ sở văn bản của đơn vị tư vấn gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ đề nghị xác nhận thông tin giao dịch hạn chế số 245a/2024/CV-VLAND ngày 15/11/2024).*

Xét Dự thảo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (gọi tắt VLAND); Văn bản số 6584/TNMT-BT ngày 12/11/2024 và Tờ trình số 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 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 Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C 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 6584/TNMT-BT ngày 12/11/2024 và Tờ trình số 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 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, đơn vị khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C 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 Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu) được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 23/7/2024.

- Địa điểm: Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

- Tổng diện tích dự kiến thu hồi: 216.692,0 m².

Trong đó:

+ Đất ở: 236,4 m²

+ Đất trồng cây lâu năm: 46.394,4 m²

+ Đất trồng cây hàng năm khác:	46.635,7 m ²
+ Đất sản xuất kinh doanh:	3.405,7 m ²
+ Đất nuôi trồng thủy sản:	3.836,1 m ²
+ Đất giao thông do Nhà nước quản lý:	116.183,7 m ²

Với 260 hộ gia đình, cá nhân, đơn vị phải thu hồi đất.

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

Đã hoàn thành việc kiểm đếm thống kê nhà ở, tài sản gắn liền với đất, xét duyệt, thẩm tra hồ sơ pháp lý (100%).

***Đặc điểm, vị trí của thửa đất cần khảo sát:**

a) Diện tích đất thu hồi, thực hiện khảo sát giá đất: 216.692,0 m² thuộc địa bàn Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

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

- Đất ở:

+ Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3: Vị trí 1, 5;

+ Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) - Đường loại 3, hệ số 0.75: Vị trí 1;

+ Đường Phước Thắng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1;

+ Đường Chi Lăng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1.

- Đất Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

+ Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3: Vị trí 1, 5;

+ Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4: Vị trí 1.

- Đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm)

+ Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3: Vị trí 1, 2, 3, 5;

+ Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) - Đường loại 3: Vị trí 1, 5;

+ Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường Phước Thắng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1, 2, 3, 4, 5;

+ Đường Chi Lăng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1, 4, 5.

- Đất nuôi trồng thủy sản

+ Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3): Vị trí 1.

c) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

- Đối với đất ở: đất ở thuộc nhóm đất có thời hạn sử dụng lâu dài theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, do đó tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất ngày 25/10/2024, đơn vị tư vấn không tính toán thời hạn sử dụng đất đối với đất ở khi khảo sát giá đất ở cụ thể tính bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân là phù hợp quy định pháp luật.

- Đối với đất nông nghiệp: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản: tại khu vực dự án, các tài sản thẩm định là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo hạn mức đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển quyền do Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là 50 năm, khi hết thời hạn sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định mà không phải làm thủ tục gia hạn. Do đó, tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất, đơn vị tư vấn không tính toán thời hạn sử dụng đất đối với đất nông nghiệp khi khảo sát giá đất cụ thể do thời hạn sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến giá đất khảo sát, phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Đối với đất sản xuất kinh doanh: Theo Khoản 11 Điều 9 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, quy định: *“Giá đất đối với các loại đất có thời hạn sử dụng đất trong Quy định này được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm”*.

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

e) Chủ đầu tư dự án: Ban QLDA Chuyên ngành giao thông tỉnh BR-VT.

f) Nguồn vốn: Ngân sách Nhà nước.

3. Phương án giá đất cụ thể của dự án

Tại Tờ trình số 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ				
I	- Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) Đường loại 3; - Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) Đường loại 3; - Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ) Đường loại 3.				
1	Vị trí 1	32.254.000	9.888.000	32.254.000	- Thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của các vị trí không đúng theo quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này. - Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất được quy định trong bảng giá đất của UBND Tỉnh.
2	Vị trí 5	9.676.000	9.142.000	9.676.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 04 thửa đất đã chuyển nhượng thành công. Hệ số điều chỉnh bình quân 0,9449 - Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất được quy định trong bảng giá đất của UBND Tỉnh.
II	Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giả Phường 10) Đường loại 3 hệ số 0,75				
1	Vị trí 1	24.191.000	-	31.913.000	- Thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thuộc VT1, sau đó đơn vị tư vấn mở rộng khảo sát thêm vị trí 3,4,5 nhận thấy giá đất chuyển nhượng thay đổi không theo quy luật của thị trường không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này. - Xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã phê duyệt trước đây của dự án Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (dự án có vị trí lân cận). - Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất đã phê duyệt trước đây của dự án Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023 (dự án có vị trí lân cận).

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú
III Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4					
1	Vị trí 1	25.205.000	16.252.000	25.205.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 04 thửa đất đã chuyển nhượng thành công. Hệ số điều chỉnh bình quân 0,6448 - Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất được quy định trong bảng giá đất của UBND Tỉnh
IV Đường Chi Lăng (trộn đường) – Đường loại 4					
1	Vị trí 1	23.104.000	24.282.000	24.282.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 03 thửa đất đã chuyển nhượng. Hệ số điều chỉnh bình quân 1,0510 - Giá đất cụ thể đề xuất bằng kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn.
B	ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP				
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) Đường loại 3;				
1	Vị trí 1	19.352.000	-	19.352.000	- Không thu thập được các thửa đất chuyển nhượng; - Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 quy định đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có hệ số 0,6. Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được xác định căn cứ vào giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số điều chỉnh giá của loại đất tương ứng; - Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp = giá đất ở cụ thể cùng vị trí x 0,6 (Giá đất ở cụ thể hiện nay đang sử dụng giá đất của UBND Tỉnh)
2	Vị trí 5	5.806.000	-	5.806.000	
II Đường Phước Thắng (trộn đường) Đường loại 4					
1	Vị trí 1	15.123.000	-	15.123.000	- Không thu thập được các thửa đất chuyển nhượng - Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 quy định đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có hệ số 0,6. Giá đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được xác định căn cứ vào giá đất ở cùng vị trí nhân với hệ số điều chỉnh giá của loại đất tương ứng.

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú
					- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp = giá đất ở cụ thể cùng vị trí x 0,6 (Giá đất ở cụ thể hiện nay đang sử dụng giá đất của UBND Tỉnh)
C	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)				
I	Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giả Phường 10) Đường loại 3				
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	7.507.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 05 thửa đất đã chuyển nhượng thành công, loại 2/5 thửa đất đã thu thập do có giá đất chuyển nhượng thấp hơn giá đất quy định tại Quyết định 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 và thời điểm chuyển nhượng nằm trong thời hạn 24 tháng so với thời điểm thẩm định giá. Hệ số điều chỉnh bình quân 16,6817 - Giá đất cụ thể đề xuất bằng kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn.
2	Vị trí 3	360.000	4.075.000	4.075.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 04 thửa đất đã chuyển nhượng, loại 1/4 thửa đất đã thu thập do có giá đất chuyển nhượng thấp hơn giá đất quy định tại Quyết định 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022. Hệ số điều chỉnh bình quân 11,3186. - Giá đất cụ thể đề xuất bằng kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn.
3	Vị trí 2	405.000	1.347.000	5.670.000	- Thu thập được 4 thửa đất đã chuyển nhượng, tuy nhiên giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của vị trí 2 thấp hơn giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng thuộc vị trí 3, 4, 5 như vậy là không phù hợp với quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này. - Căn cứ theo kết quả khảo sát giá đất cụ thể ở các vị trí còn lại và xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã phê duyệt trước đây của dự án Trụ sở công an thành phố tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2022, đơn vị tư vấn đã xác định hệ số điều chỉnh vị trí 2 bằng trung bình hệ số điều chỉnh giữa vị trí 3 và vị trí 1 là 14.002.
4	Vị trí 5	270.000	3.081.000	3.081.000	- Sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh. - Thu thập được 04 thửa đất đã chuyển nhượng thành công. Hệ số điều chỉnh bình quân 11,4110

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú
					- Giá đất cụ thể đề xuất bằng kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn
II Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) Đường loại 3					
1	Vị trí 1	450.000	1.883.000	7.507.000	Thu thập được 7 thửa đất đã chuyển nhượng thành công
2	Vị trí 2	405.000	423.000	5.670.000	Thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công
3	Vị trí 3	360.000	365.000	4.075.000	Thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công
4	Vị trí 5	270.000	786.000	3.081.000	Thu thập được 02 thửa đất đã chuyển nhượng thành công
- Qua rà soát nhận thấy giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của các vị trí không phù hợp với quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này. - Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể xác định theo đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) bằng với giá đất cụ thể xác định theo đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) – cùng đường loại 3					
III Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2) Đường loại 3					
1	Vị trí 1	450.000	1.474.000	7.507.000	- Thu thập được 3 thửa đất chuyển nhượng, tuy nhiên giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của vị trí 1 không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này. - Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú
					Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể xác định theo đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2) – Đường loại 3 bằng với giá đất cụ thể xác định theo đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giả Phường 10) – cùng đường loại 3
IV Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) Đường loại 3					
1	Vị trí 1	450.000	618.000	7.507.000	Thu thập được 3 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 - Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của vị trí 1, vị trí 5 không phù hợp với quy luật thị trường và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.
2	Vị trí 5	270.000	1.610.000	3.361.000	Thu thập được 3 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 5 - Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể xác định theo đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) bằng với giá đất cụ thể xác định theo đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giả Phường 10) – cùng đường loại 3.
V - Đường Phước Thắng (trộn đường) Đường loại 4; - Đường Chi Lăng (trộn đường) Đường loại 4.					
1	Vị trí 1	450.000	2.636.000	6.404.000	Thu thập được 09 thửa đất đã chuyển nhượng thành công - Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng của các vị trí không đúng theo quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá
2	Vị trí 2	405.000	1.001.000	4.485.500	Thu thập được 02 thửa đất đã

Stt	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh	Kết quả xác định giá đất cụ thể của đơn vị tư vấn	Giá đất cụ thể do phòng TNMT đề xuất trình thẩm định	Ghi chú	
					chuyển nhượng thành công	đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.
3	Vị trí 3	360.000	3.477.000	3.677.000	Thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công	- Xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã phê duyệt trước đây của dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023), dự án có vị trí lân cận.
4	Vị trí 4	315.000	2.367.000	3.015.500	Thu thập được 02 thửa đất đã chuyển nhượng thành công	- Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất bình quân của 02 dự án lân cận đã phê duyệt trước đây: dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023).
5	Vị trí 5	270.000	1.311.000	2.474.500	Thu thập được 06 thửa đất đã chuyển nhượng, loại 01 thửa đất có giá đất chuyển nhượng thấp hơn giá đất quy định tại Quyết định 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022	- Giá đất cụ thể đề xuất là giá đất bình quân của 02 dự án lân cận đã phê duyệt trước đây: dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023).
VI	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN					
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) Đường loại 3					
1	Vị trí 1	375.000	-	6.256.000	- Không tìm được các thửa đất đã chuyển nhượng. - Tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh thể hiện tỷ lệ giữa giá đất nuôi trồng thủy sản với giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) là 83,3% - Giá đất nuôi trồng cụ thể đề xuất bằng 83,3% giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm). - Giá đất nông nghiệp	

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

Ý kiến của Phòng TNMT:

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 10/2024 (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.

Ý kiến thẩm định:

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 VLAND đã sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định để xác định giá đất ở, đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm), đất nuôi trồng thủy sản, đất sản xuất, kinh doanh phi 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:

Đơn vị tư vấn thu thập thông tin bằng cách tiến hành trích lục 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. Trong quá trình định giá đất không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả định giá đất. Vì vậy, về cơ bản đơn vị tư vấn đảm bảo được tính trung thực 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 5843/QĐ-TNMT ngày 16/10/2024 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường về việc 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 trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu - Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C 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.

Trên cơ sở kết quả khảo sát giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn 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

Ý kiến của Phòng TNMT:

Nguyên tắc định giá đất mà đơn vị tư vấn là phù hợp, đúng quy định pháp luật đảm bảo đúng thông tin đầu vào để định giá đất được quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất với nguyên tắc khảo sát giá đất của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tại dự thảo Chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất theo ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường.

***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 Văn bản số 6584/TNMT-BT ngày 12/11/2024 và Tờ trình số 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 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 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, đất nuôi trồng thủy sản) 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 Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu) do Ban QLDA Chuyên ngành giao thông tỉnh 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 đất nhân với hệ số điều chỉnh của vị trí thửa đất để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá

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 ĐÔ THỊ

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 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;

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

Tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất ở thuộc các tuyến đường:

+ Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3: Vị trí 1, 5;

+ Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) - Đường loại 3: Vị trí 1;

+ Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) - Đường loại 3, hệ số 0.75: Vị trí 1;

+ Đường Phước Thắng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1;

+ Đường Chi Lăng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1.

Nội dung cụ thể như sau:

2.2.1.1. Giá đất ở đô thị cụ thể xác định theo Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt); Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B); Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ) - Đường loại 3.

Do thông tin thu thập từ thị trường đất ở đã giao dịch thành công rất hạn chế (thời điểm hiện tại thị trường bất động sản trầm lắng và tại khu vực này rất ít đất ở) VLAND không thu thập được đủ các thửa đất đất ở thuộc các tuyến đường:

+ Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt);

+ Đường 3 tháng 2 (đoạn từ đường Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B);

+ Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ).

Và qua khảo sát hiện trạng: 03 đoạn đường trên không có sự khác biệt về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, mật độ dân cư và tương đồng theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 23/7/2024 thì các tuyến đường này đều thuộc Đường loại 3, hệ số 1. Đồng thời do đặc thù của 3 đoạn đường này đều nằm trên địa phận phường 12, giao nhau tại vòng xoay đường 3 tháng 2 và khoảng cách rất gần nhau.

Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể đất ở tại đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt); đường 3 tháng 2 (đoạn từ đường Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B); đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ) là bằng nhau.

a. Vị trí 1 - đường loại 3

Do thông tin thu thập từ thị trường đất ở đã giao dịch thành công rất hạn chế Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thửa đất chuyển nhượng thuộc vị trí 1 tuyến đường Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ) vào tháng 2/2024 với giá trị chuyển nhượng 9.888.000 đồng/m². Qua kiểm tra rà soát, đơn vị tư vấn nhận thấy Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng vị trí 1 không đúng theo quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị tư vấn không sử dụng các thửa đất chuyển nhượng thành công đã thu thập này.

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 1 Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) bằng giá đất ở vị trí 1 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 **32.254.000 đồng/m²** tương ứng với hệ số điều chỉnh là **01**.

b. Vị trí 5 - đường loại 3

Đơn vị tư vấn không thu thập được thửa đất chuyển nhượng thuộc vị trí 5 tuyến Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B đến Eo Ông Từ); đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) và Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B). Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát thêm tuyến đường Võ Nguyên Giáp (Hoa Lư đến Cầu Cỏ May) và Đường Võ Nguyên Giáp (Eo Ông Từ đến CS Trung Tín (cầu Cây Khế cũ)) có điều kiện về hạ tầng xã hội, dân cư, giao thông, pháp lý và cùng loại đường loại 3.

Đơn vị tư vấn thu thập được **04** thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công (từ tháng 5/2024 đến tháng 8/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024).

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp. VLAND xác định được **hệ số điều chỉnh bình quân là 0,9449** tương ứng với giá đất ở cụ thể tại vị trí 5 - **Đường loại 3 là 9.143.000 đồng/m²** (đã làm tròn) thấp hơn giá đất ở vị trí 5 của các 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 **9.676.000 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 5 Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) bằng giá đất ở vị trí 5 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 **9.676.000 đồng/m²** tương ứng với hệ số điều chỉnh là **01**.

Như vậy, kết quả khảo sát như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT Ở ĐÔ THỊ					
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3.				
1	Đường loại 3 - vị trí 1	9.888.000	32.254.000	32.254.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	9.143.000	9.676.000	9.676.000	1,0000

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT Ở ĐÔ THỊ					
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3.				
1	Đường loại 3 - vị trí 1	9.888.000	32.254.000	32.254.000	1,0000
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) thuộc đường loại 3.				
1	Đường loại 3 - vị trí 1	9.888.000	32.254.000	32.254.000	1,0000

2.2.1.2. Giá đất ở đô thị cụ thể xác định theo vị trí 1 - đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) – Đường loại 3, hệ số 0,75.

Tại khu vực đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thông tin của thửa đất đã chuyển nhượng thành công (tháng 4/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024) thuộc đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10). Sau đó đơn vị tư vấn mở rộng khảo sát thêm vị trí 3, 4, 5 cùng tuyến đường thuộc địa bàn phường 10, 11, 12 có điều kiện tương đồng; kết quả thu thập được nhận thấy giá trị chuyển nhượng không theo quy luật thị trường, không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Do đó đơn vị tư vấn không sử dụng các thửa đất chuyển nhượng thành công đã thu thập này.

Căn cứ theo Quy định tại Điều 158, Điều 165 Luật Đất đai ngày 18/01/2024¹ và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường² và Công văn số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND Tỉnh. Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khảo sát thêm thông tin về giá đất cụ thể được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tính bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố trong vòng 24 tháng. Cụ thể là thửa đất khu đất cần định giá có dự án tương đồng là 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. Theo đó, tại quyết định trên xác định giá đất ở đô thị cụ thể xác

¹ “Điều 165. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm các thành phần sau đây:

đ) Cơ sở dữ liệu giá đất;

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về nội dung, cấu trúc và kiểu thông tin cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai”

² “4. Dữ liệu thuộc tính giá đất gồm: dữ liệu về quyết định giá đất; dữ liệu về bảng giá đất; dữ liệu về giá thửa đất; dữ liệu về thửa đất chuẩn; dữ liệu về thửa đất cụ thể”

định theo vị trí 1 - đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) của dự án này là **31.913.000 đồng**, hệ số điều chỉnh là **1,3192**.

Từ đó đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở đô thị cụ thể xác định theo vị trí 1 - đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) – Đường loại 3 của dự án Đường Trục Chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu) là: $24.191.000 \times 1,3192 = 31.913.000$ đồng/m² (đã làm tròn). Kết quả khảo sát như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT Ở ĐÔ THỊ				
I	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3, hệ số 0,75.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	24.191.000	31.913.000	1,3192

2.2.1.3. Giá đất ở cụ thể xác định theo vị trí 1- đường Phước Thắng - Đường loại 4

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 04 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 – Đường Phước Thắng (từ tháng 04/2023 đến tháng 05/2024) không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp) không có tài sản trên đất.

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 **0,6448**; giá đất ở cụ thể xác định theo Đường Phước Thắng thuộc vị trí 1 là:

$$25.205.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6448 = 16.252.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (đã làm tròn)}$$

Thấp hơn giá đất ở vị trí 1 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 25.205.000 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 1 đường Phước Thắng bằng giá đất ở vị trí 1 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 25.205.000 đồng/m² tương ứng với hệ số điều chỉnh là 01.

Kết quả khảo sát giá đất ở đô thị cụ thể vị trí 1 thuộc đường Phước Thắng như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT Ở ĐÔ THỊ					
I	Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4				
1	Vị trí 1	16.252.306	25.205.000	25.205.000	1,0000

2.2.1.4. Giá đất ở cụ thể xác định theo Vị trí 1 - đường Chi Lăng - Đường loại 4

Tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại tuyến đường Chi Lăng (Trộn đường) trong vòng 24 tháng trở lại. Vì vậy, VLAND đã mở rộng khảo sát các phường lân cận là đường Đô Lương có điều kiện về hạ tầng xã hội, dân cư, giao thông, pháp lý...đều thuộc đường loại 4 theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tương đồng với thửa đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 03 thửa đất chuyển nhượng thành công có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 08/2023 đến tháng 05/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp) không có tài sản trên đất.

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 **1,0510**; giá đất ở cụ thể xác định theo Đường Chi Lăng thuộc vị trí 1 là

$$23.104.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0510 = 24.282.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Đã làm tròn).}$$

Kết quả khảo sát như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT Ở ĐÔ THỊ					
I	Đường Chi Lăng (trộn đường) – Đường loại 4				
1	Vị trí 1	24.281.247	23.104.000	24.282.000	1,0510

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất ở đô thị 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 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	9.676.000	9.676.000	1,0000
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000

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 đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) thuộc đường loại 3.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
IV	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3, hệ số 0,75.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1, hệ số 0,75	24.191.000	31.913.000	1,3192
V	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	25.205.000	25.205.000	1,0000
VI	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	23.104.000	24.282.000	1,0510

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thống nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn và kết quả khảo sát giá đất ở đô thị.

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất với ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.2.2. ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

2.2.2.1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ xác định theo đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) – Đường loại 3.

Do tại khu vực thẩm định, đơn vị tư vấn khó khăn trong việc thu thập thửa đất chuyển nhượng thành công có mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp xác định theo vị trí 1, 5 của đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) – Đường loại 3. Do đó, đơn vị tư vấn đã đề nghị cho phép quy đổi khác biệt mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định 25/2022/QĐUBND ngày 14/12/2022 (giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, cùng loại đường, khu vực).

Từ đó đơn vị tư vấn đã xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể xác định theo vị trí 1, 5 - đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) có đơn giá như sau:

$$\text{ĐL 3 -VT1: } 32.254.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 = 19.352.000 \text{ đồng/m}^2 (\text{Đã làm tròn})$$

$$\text{ĐL 3 -VT5: } 9.676.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 = 5.806.000 \text{ đồng/m}^2 (\text{Đã làm tròn})$$

(Ghi chú: Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm; Giá đất ở lấy theo giá đất của UBND Tỉnh)

2.2.2.2. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ xác định theo vị trí 1 đường Phước Thắng – Đường loại 4.

Do tại khu vực thẩm định, đơn vị tư vấn khó khăn trong việc thu thập thửa đất chuyển nhượng thành công có mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp xác định theo vị trí 1 đường Phước Thắng – Đường loại 4. Do đó, đơn vị tư vấn đã đề nghị cho phép quy đổi khác biệt mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định 25/2022/QĐUBND ngày 14/12/2022 (giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bằng 60% giá đất ở cùng vị trí, cùng loại đường, khu vực).

Từ đó đơn vị tư vấn đã xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể xác định theo vị trí 4 - đường Phước Thắng có đơn giá như sau:

ĐL 4 -VT1: $25.205.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,6 = 15.123.000 \text{ đồng/m}^2$ (Đã làm tròn)

(Ghi chú: Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm; Giá đất ở lấy theo giá đất của UBND Tỉnh)

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ 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 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3.			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	19.352.000	19.352.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	5.806.000	5.806.000	1,0000
II	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	15.123.000	15.123.000	1,0000

(Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm)

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thống nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn và kết quả khảo sát giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ.

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất với ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.2.3. ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)

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 hằng 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.

Tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất cụ thể cho từng vị trí, loại đường sau:

- + Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) - Đường loại 3: Vị trí 1;
- + Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ Đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3: Vị trí 1, 2, 3, 5;
- + Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) - Đường loại 3: Vị trí 1;
- + Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) - Đường loại 3: Vị trí 1, 5;
- + Đường Phước Thắng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1, 2, 3, 4, 5;
- + Đường Chi Lăng (trộn đường) - Đường loại 4: Vị trí 1, 4, 5.

Nội dung cụ thể như sau:

2.2.3.1. Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) – Đường loại 3

a. Vị trí 1 – Đường loại 3.

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá, tổ thẩm định nhận định thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nông nghiệp thuần ở đây 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 có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... đều thuộc đường loại 3 theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tương đồng với thửa đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn thu thập được 05 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) thuộc Phường 11, Phường 12 có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 11/2022

đến tháng 05/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất.

Đơn vị tư vấn đã thực hiện loại bỏ 01 thửa đất chuyển nhượng có giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá đất được quy định tại Bảng giá đất của UBND Tỉnh và 01 thửa đất chuyển nhượng có thời điểm chuyển nhượng tháng 11/2022 (thời điểm quá sát so với thời gian quá hạn 24 tháng).

Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **16,6817**

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

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

b. Vị trí 3- Đường loại 3

Đơn vị tư vấn không thu thập đủ thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 3 của tuyến đường cần thẩm định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát thêm tuyến Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) thuộc các phường lân cận, 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.... đều thuộc đường loại 3 theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tương đồng với thửa đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn thu thập được 04 thửa đất chuyển nhượng thành công có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 04/2023 đến tháng 6/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất.

Đơn vị tư vấn đã thực hiện loại bỏ 01 thửa đất chuyển nhượng có giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá đất được quy định tại Bảng giá đất của UBND Tỉnh; từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **11,3186**

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

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

c. Vị trí 5- Đường loại 3

Đơn vị tư vấn không thu thập đủ thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 5 của tuyến đường cần thẩm định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát thêm tuyến Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) thuộc các phường lân cận, đường 3/2 (Đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B), đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... đều thuộc đường loại 3 theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tương đồng với thửa đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn thu thập được 05 thửa đất chuyển nhượng thành công có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 03/2023 đến tháng 5/2024 không quá 24 tháng so

với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất.

Đơn vị tư vấn đã thực hiện loại bỏ 01 thửa đất chuyển nhượng có giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá đất được quy định tại Bảng giá đất của UBND Tỉnh; từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **11,4111**

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

$270.000 \text{ đồng/m}^2 \times 11,4111 = \mathbf{3.081.000 \text{ đ/m}^2}$ (Đã làm tròn).

d. Vị trí 2 - đường loại 3:

Đơn vị tư vấn không thu thập được thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 2 của tuyến đường cần thẩm định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát thêm tuyến Đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) thuộc các phường lân cận, đường Võ Nguyên Giáp (Hoa Lư đến Cầu Cỏ May) và 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.... đều thuộc đường loại 3 theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và tương đồng với thửa đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn thu thập được 04 thửa đất chuyển nhượng thành công có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 3/2023 đến tháng 07/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Đơn vị tư vấn đã xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **3,3264** với giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 2 là: $405.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,3264 = \mathbf{1.347.000 \text{ đồng/m}^2}$ (đã làm tròn)

Tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát nhận thấy: giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập theo hợp đồng của vị trí 2 thấp hơn giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập theo hợp đồng thuộc vị trí 3, 5, không theo quy luật thị trường và không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị tư vấn không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Căn cứ theo kết quả khảo sát giá đất cụ thể ở các vị trí còn lại và xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã phê duyệt trước đây của dự án Trụ sở công an thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2022, đơn vị tư vấn đã xác định hệ số điều chỉnh vị trí 2 bằng trung bình hệ số điều chỉnh giữa vị trí 3 và vị trí 1 là **14,0002**

Từ đó đơn vị tư vấn tính toán được giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 2 là:

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

Tổng hợp kết quả khảo sát như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyet (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)					
I	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	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 2	405.000	1.347.000	5.670.000	14,0002
3	Vị trí 3	360.000	4.075.000	4.075.000	11,3186
4	Vị trí 5	270.000	3.081.000	3.081.000	11,4111

2.2.3.2. Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) Đường loại 3

a. Vị trí 1 - đường loại 3:

Đơn vị tư vấn thu thập được 07 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 thuộc Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) Đường loại 3 có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 2/2023 đến tháng 4/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **4,1854**

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) – Vị trí 1:

$$450.000 \text{ đồng/m}^2 \times 4,1854 = 1.883.000 \text{ đ/m}^2 \text{ (Đã làm tròn).}$$

b. Vị trí 2, 3, 5 - đường loại 3:

Đối với các vị trí 2, 3, 5: Do thông tin thu thập từ thị trường tại khu vực bị hạn chế, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được:

- + 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại vị trí 2;
- + 01 thửa đất chuyển nhượng thành công tại vị trí 3
- + 02 thửa đất đã chuyển nhượng thành công tại vị trí 5 để tính toán.

Tổng hợp kết quả thu thập được thống kê tại bảng sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)				
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) đường loại 3.			
1	Vị trí 1	450.000	1.883.000	4,1854
2	Vị trí 2	405.000	423.000	2,9916

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
3	Vị trí 3	360.000	365.000	1,0144
4	Vị trí 5	270.000	786.000	2,9093

Qua kết quả ở bảng trên nhận thấy giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập tại các hợp đồng không đúng theo quy luật thị trường (vị trí 2 thấp hơn vị trí 5), không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Đơn vị tư vấn nhận thấy đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) và đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) đều cùng đường loại 3. Mặt khác 2 đoạn đường này đều nằm trên địa phận phường 12, giao nhau tại vòng xoay đường 3 tháng 2 và khoảng cách rất gần nhau.

Vì vậy, để tránh sự chênh lệch giá VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể đất tại đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) bằng Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) là phù hợp;

Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo 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 đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) 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 5	270.000	3.081.000	11,4111

2.2.3.3. Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo vị trí 1 Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) Đường loại 3

Đơn vị tư vấn thu thập được 03 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) – Đường loại 3 có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 02/2023 đến tháng 10/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa

đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **3,2761**

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

$$450.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3,2761 = \mathbf{1.474.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

Qua kết quả ở bảng trên nhận thấy giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập tại các hợp đồng không đúng theo quy luật thị trường, không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Đơn vị tư vấn nhận thấy Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B), đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) đều cùng đường loại 3. Mặt khác 2 đoạn đường này đều nằm trên địa phận phường 12, giao nhau tại vòng xoay đường 3 tháng 2 và khoảng cách rất gần nhau. Vì vậy, để tránh sự chênh lệch giá VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể đất nông nghiệp tại Đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) bằng Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) là phù hợp, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo 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 đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817

2.2.3.4. Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) Đường loại 3

a. Đường loại 3 – Vị trí 1

Đơn vị tư vấn thu thập được 03 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) – Đường loại 3 có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **1,3741**

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

$$450.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,3741 = \mathbf{618.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Đã làm tròn).}$$

b. Đường loại 3 - Vị trí 5

Đơn vị tư vấn thu thập được 03 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ợo Ông Từ) – Đường loại 3 có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 05/2023 đến tháng 04/2023 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **5,9647**.

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

$270.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5,9647 = \mathbf{1.610.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn).

c. Nhận xét

Từ kết quả thu thập ở trên, có thể thấy giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập tại các hợp đồng không đúng theo quy luật thị trường (vị trí 5 cao hơn vị trí 1), không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Căn cứ Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Đơn vị tư vấn nhận thấy Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ợo Ông Từ) và đường 2/9 (vòng xoay đường 3/2 thuộc Phường 12 đến Bình Giã Phường 10) đều cùng đường loại 3. Mặt khác 2 đoạn đường này đều nằm trên địa phận phường 12, giao nhau tại vòng xoay đường 3 tháng 2 và khoảng cách các thửa đất định giá rất gần nhau. Vì vậy, để tránh sự chênh lệch về giá đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể đất nông nghiệp tại Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ợo Ông Từ) bằng Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) là phù hợp, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo 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 đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ợo Ông Từ) Đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 5	270.000	3.081.000	11,4111

2.2.3.5. Giá đất nông nghiệp xác định theo đường Phước Thắng và đường Chi Lăng – Đường loại 4.

Qua khảo sát hiện trạng đường Phước Thắng (trộn đường) và đường Chi Lăng (trộn đường) tại khu vực định giá không có sự khác biệt về có điều kiện về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... Theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 thì các tuyến đường này đều thuộc Đường

loại 4. Đồng thời do đặc thù của 2 đoạn đường này đều nằm trên địa phận phường 12, giao nhau và khoảng cách rất gần nhau. Do đó, để tránh sự chênh lệch giá giữa các hộ gia đình có đất bị thu hồi trong cùng 01 dự án VLAND đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể đất ở tại Phước Thắng (trộn đường) và đường Chi Lăng (trộn đường) bằng nhau là phù hợp.

a. Đường loại 4- Vị trí 1

Đơn vị tư vấn thu thập được 09 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 1 Đường Phước Thắng và Đường Chi Lăng có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 10/2023 đến tháng 06/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **5,8575**

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 4 – Vị trí 1:

$$450.000 \text{ đ/m}^2 \times 5,8575 = \mathbf{2.636.000 \text{ đ/m}^2 \text{ (Đã làm tròn)}}$$

b. Đường loại 4 – Vị trí 5

Đơn vị tư vấn thu thập được 06 thửa đất chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 5 Đường Phước Thắng và Đường Chi Lăng có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 07/2023 đến tháng 01/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất.

Đơn vị tư vấn đã thực hiện loại bỏ 01 thửa đất chuyển nhượng có giá trị chuyển nhượng thấp hơn giá đất được quy định tại Bảng giá đất của UBND Tỉnh. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **4,8566**

Giá đất nông nghiệp cụ thể xác định theo Đường loại 4 – Vị trí 5:

$$270.000 \text{ đồng/m}^2 \times 4,8566 = \mathbf{1.311.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Đã làm tròn)}}$$

c. Đường loại 4 – Vị trí 2, 3, 4

Do thông tin thu thập từ thị trường đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) đã giao dịch thành công rất hạn chế. VLAND chỉ thu thập được:

- + 02 thửa đất đã chuyển nhượng tại vị trí 2;
- + 02 thửa đất đã chuyển nhượng tại vị trí 3;
- + 02 thửa đất đã chuyển nhượng tại vị trí 4 để tiến hành tính toán.

Kết quả tổng hợp được thể hiện như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
1	Vị trí 1	450.000	2.636.000	5,8575
2	Vị trí 2	405.000	1.001.000	2,4728
3	Vị trí 3	360.000	3.477.000	9,6583
4	Vị trí 4	315.000	2.367.000	7,5155
5	Vị trí 5	270.000	1.311.000	4,8566

d. Nhận xét:

Qua kết quả ở bảng trên nhận thấy giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập tại các hợp đồng không đúng theo quy luật thị trường (vị trí 2 thấp hơn vị trí 3, 4, 5), không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Căn cứ theo Quy định tại Điều 158, Điều 165 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND Tỉnh. Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khảo sát thêm thông tin về giá đất cụ thể được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tính bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố trong vòng 24 tháng. Cụ thể là thửa đất khu đất cần định giá có dự án tương đồng là dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023).

Xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã phê duyệt trước đây của dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023), dự án có vị trí lân cận, liền kề với khu đất cần định giá.

Đơn vị tư vấn đã đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất bình quân và giá đất bình quân của 02 dự án lân cận đã phê duyệt trước đây, cụ thể:

+ Dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu);

+ Dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

Làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá là phù hợp, kết quả thu thập được như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (QĐ 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023) (đồng/m ²)	Đường nối vào cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (QĐ 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2023) (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)					
I	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.					
1	Vị trí 1	450.000	6.400.000	6.408.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 2	405.000	4.480.000	4.491.000	4.485.500	11,0753
3	Vị trí 3	360.000	3.672.000	3.682.000	3.677.000	10,2139
4	Vị trí 4	315.000	3.012.000	3.019.000	3.015.500	9,5730
5	Vị trí 5	270.000	2.473.000	2.476.000	2.474.500	9,1648

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) 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 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - 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 5	270.000	3.081.000	11,4111
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3.			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ụ Ông Từ) thuộc đường loại 3.			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 5	270.000	3.081.000	11,4111
III	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
IV	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 2	405.000	4.485.500	11,0753
3	Vị trí 3	360.000	3.677.000	10,2139
4	Vị trí 4	315.000	3.015.500	9,5730
5	Vị trí 5	270.000	2.474.500	9,1648
V	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4.			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 4	315.000	3.015.000	9,5730
3	Vị trí 5	270.000	2.474.000	9,1648

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thống nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn và kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm).

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất với ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường.

2.2.4. ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

Giá đất nuôi trồng thủy sản xác định tại Vị trí 1 đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3.

Đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công có mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản xác định theo vị trí 1 của đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) – Đường loại 3.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 03 thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công thuộc vị trí 5 đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) có thời điểm chuyển nhượng từ tháng 10/2023 đến tháng 01/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá (tháng 11/2024), các thửa đất đều là đất nông nghiệp không có tài sản trên đất. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân là **2,7636**;

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

$225.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2,7636 = \mathbf{622.000 \text{ đồng/m}^2}$ (Đã làm tròn)

Căn cứ theo Quy định tại Điều 158, Điều 165 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND Tỉnh. Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khảo sát thêm thông tin về giá đất cụ thể được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tính bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố trong vòng 24 tháng. Cụ thể là thửa đất khu đất cần định giá có dự án tương đồng là dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023).

So sánh giá đất được ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng của vị trí 5 so với giá đất đã được phê duyệt của dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023) nhận thấy giá đất nuôi trồng thủy sản thuộc vị trí 5- Đường Ven biển Hải Đăng được phê duyệt tại các quyết định trên cao rất nhiều so với giá đất mà đơn vị tư vấn thu thập được (mức chênh lệch khoảng 76%). Như vậy giá trị chuyển nhượng bình quân thu thập tại các hợp đồng không đúng theo quy luật thị trường, không phù hợp với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (các Quyết định phê duyệt giá đất của dự án lân cận đã phê duyệt trước đây). Do đó đơn vị không sử dụng các thửa đất đã thu thập này.

Xem xét sự tương quan với giá đất cụ thể đã được phê duyệt trước đây của dự án có vị trí lân cận, liền kề với khu đất cần định giá. Đối chiếu tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp và giá đất nuôi trồng thủy sản theo giá thị trường với tỷ lệ giữa giá đất nông nghiệp và giá đất nuôi trồng thủy sản quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 có sự tương đồng với nhau. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy giá đất nông nghiệp (đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm) làm chuẩn để tính giá đất nuôi trồng thủy sản của tài sản thẩm định theo

tỷ lệ tương ứng tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022. Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất bình quân đối với đất nuôi trồng thủy sản cụ thể xác định theo đường loại 3 – Vị trí 1 là: **16,6827**.

Giá đất nuôi trồng thủy sản cụ thể xác định theo Đường loại 3 – Vị trí 1 là:
 $375.000 \text{ đ/m}^2 \times 16,6827 = \mathbf{6.256.000 \text{ đ/m}^2}$ (Đã làm tròn).

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất nuôi trồng thủy sản như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng/m ²)	Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (QĐ 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023) (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN					
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) Đường loại 3.				
1	Vị trí 1	375.000	6.742.000	6.256.000	16.6827

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thông nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn và kết quả khảo sát giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm).

Ý kiến thẩm định:

Thông nhất với ý kiến của phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Kết quả thu thập thông tin

Căn cứ vào kết quả định giá tại hiện trường và kết quả nghiên cứu và thu thập thông tin thị trường tại khu vực cần định giá, VLAND xác định: Giá đất ở đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ; đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm); đất nuôi trồng thủy sản cụ thể để tính tiền bồi khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Trục Chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu) vào thời điểm ngày 11/2024 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 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	9.676.000	9.676.000	1,0000

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 đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
IV	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giả P.10) thuộc đường loại 3, hệ số 0,75			
1	Đường loại 3 - vị trí 1, hệ số 0,75	24.191.000	31.913.000	1,3192
V	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	25.205.000	25.205.000	1,0000
VI	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	23.104.000	24.282.000	1,0510
B	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	19.352.000	19.352.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	5.806.000	5.806.000	1,0000
II	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	15.123.000	15.123.000	1,0000
C	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) 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 5	270.000	3.081.000	11,4111
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 5	270.000	3.081.000	11,4111
IV	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

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 đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
V	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 2	405.000	4.485.500	11,0753
3	Vị trí 3	360.000	3.677.000	10,2139
4	Vị trí 4	315.000	3.015.500	9,5730
5	Vị trí 5	270.000	2.474.500	9,1648
VI	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 4	315.000	3.015.000	9,5730
3	Vị trí 5	270.000	2.474.000	9,1648
D	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	375.000	6.256.000	16,6827

(Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm)

Ý kiến của Phòng TNMT:

- Có thể thấy giá đất mà đơn vị tư vấn đề xuất 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 và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Về đất ở đô thị: Đối với các vị trí thửa đất định giá có giá trị chuyển nhượng bình quân theo hợp đồng thấp hơn giá đất do UBND Tỉnh quy định tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở cụ thể bằng giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường trong Bảng giá đất được UBND Tỉnh ban hành tại Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

- Về đất nông nghiệp cụ thể: đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất nuôi trồng thủy sản:

+ Đơn vị tư vấn đã loại bỏ 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 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, 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 tại Luật Đất đai ngày 18/01/2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

+ Đối với các thửa đất định giá có hạn chế về thửa đất chuyển nhượng (không tìm được hoặc không đủ tối thiểu 03 thửa đất chuyển nhượng). Căn cứ theo Quy định tại Điều 158, Điều 165 Luật Đất đai ngày 18/01/2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Khoản 4 Điều 6 Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Công văn số 16289/UBND-VP ngày 06/11/2024 của UBND Tỉnh, Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập khảo sát thêm thông tin về giá đất cụ thể được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tính bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố trong vòng 24 tháng để tiến hành điều chỉnh cho thửa đất cần định giá. Kết quả xác định giá đất cụ thể của dự án Trụ sở công an thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2022), Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2024), 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 các dự án để làm cơ sở đề xuất Hội đồng thẩm định xem xét chấp thuận.

Qua kiểm tra cơ sở dữ liệu về giá đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy tại khu vực lân cận của thửa đất cần định giá có dự án Trụ sở công an thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2022), Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định số 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024) và dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023) và mới đây nhất là giá đất cụ thể để tính bồi thường cho ông Phạm Văn Hoàng thuộc dự án Trung tâm Hành chính thành phố Vũng Tàu được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua tại cuộc họp ngày 02/11/2024, kết quả so sánh như sau:

TT	Vị trí	Giá đất đề nghị phê duyệt dự án Đường Trục chính	Giá đất tính bồi thường ông Phạm Văn Hoàng (dự án Trung tâm hành chính)	Dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024)	Dự án Trụ Sở Công an thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023)	Dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023)	So sánh Tăng/giảm
		Thời điểm khảo sát tháng 11/2024	Thời điểm khảo sát tháng 10/2024	Thời điểm khảo sát tháng 6/2024	Thời điểm khảo sát tháng 11/2023	Thời điểm khảo sát tháng 08/2023	
A	ĐẤT Ồ						
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3; Đường Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) - Đường loại 3; Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) - Đường loại 3.						
	Vị trí 1	32.254.000	-	32.270.000	-	32.061.000	Không biến động
	Vị trí 5	9.676.000	-	9.680.000	-	9.618.000	Không biến động
II	Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) thuộc đường loại 3, hệ số 0,75.						
	Vị trí 1 Hệ số 0,75	31.913.000	-	-	31.913.000	-	Không biến động

TT	Vị trí	Giá đất đề nghị phê duyệt dự án Đường Trục chính	Giá đất tính bồi thường ông Phạm Văn Hoàng (dự án Trung tâm hành chính)	Dự án Đường nối vào Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quyết định 5362/QĐ-UBND ngày 10/7/2024)	Dự án Trụ Sở Công an thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 8102/QĐ-UBND ngày 04/12/2023)	Dự án Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 994 (Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023)	So sánh Tăng/giảm
		Thời điểm khảo sát tháng 11/2024	Thời điểm khảo sát tháng 10/2024	Thời điểm khảo sát tháng 6/2024	Thời điểm khảo sát tháng 11/2023	Thời điểm khảo sát tháng 08/2023	
III	Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4						
	Vị trí 1	25.205.000	-	25.236.000	-	24.770.000	Tăng 1,9%
IV	Đường Chi Lăng (trộn đường) – Đường loại 4						
	Vị trí 1	24.282.000	-	-	-	24.770.000	Giảm 2%
B	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP						
I	Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4; Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ CS Trung Tín (cầu Cây Khế) đến Hoa Lư) – Đường loại 4.						
	Vị trí 1	15.123.000	-	-	-	14.862.000	Tăng 1,7%
C	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)						
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3; Đường 2 tháng 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giã P.10) – Đường loại 3; Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ụo Ông Từ) – Đường loại 3; Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) – Đường loại 3						
	Vị trí 1	7.507.000	7.507.000	8.107.000	8.212.000	8.091.000	Giảm 7,2%-8,6%
	Vị trí 2	5.670.000	5.670.000	5.681.000	5.754.000	5.668.000	Không biến động
	Vị trí 3	4.075.000	4.075.000	4.659.000	4.718.000	4.648.000	Giảm 12,3% đến 13,6%
	Vị trí 5	3.081.000	3.361.000	3.132.000	3.171.000	3.124.000	Giảm 3%
II	Đường Phước Thắng (trộn đường) – Đường loại 4						
	Vị trí 1	6.404.000	-	6.408.000	-	6.400.000	Không biến động
	Vị trí 2	4.485.500	-	4.491.000	-	4.480.000	Không biến động
	Vị trí 3	3.677.000	-	3.682.000	-	3.672.000	Không biến động
	Vị trí 4	3.015.500	-	3.019.000	-	3.012.000	Không biến động
	Vị trí 5	2.474.500	-	2.476.000	-	2.473.000	Không biến động
III	Đường Chi Lăng (trộn đường) – Đường loại 4						
	Vị trí 1	6.404.000	-	6.408.000	-	6.400.000	Không biến động
	Vị trí 4	3.015.500	-	3.019.000	3.301.000	3.012.000	Giảm 8,7% Không biến động
	Vị trí 5	2.474.500	-	2.476.000	2.707.000	2.473.000	Giảm 8,5% Không biến động
D	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN						
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) - Đường loại 3;						
	Vị trí 1	6.256.000	-	-	-	6.742.000	Giảm 7,2%

(Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm)

- Giá đất ở cụ thể để tính bồi thường do Đơn vị tư vấn đề xuất không có sự biến động nhiều so với giá đất của dự án lân cận, đang thực hiện công tác thu hồi đất bồi thường.

- Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) và giá đất nuôi trồng thủy sản cụ thể thuộc các tuyến đường loại 3 có giá đất thấp hơn giá đất của dự án lân cận đang thực hiện công tác thu hồi đất bồi thường do việc thực hiện khảo sát giá đất của các dự án trước đây được triển khai thực hiện theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trong khi đó giá đất cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất được triển khai thực hiện theo Luật Đất đai ngày 18/01/2024, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

- Giá đất nông nghiệp cụ thể mà đơn vị tư vấn đề xuất là có căn cứ, bởi lẽ các vị trí đất trên, đơn vị tư vấn đã thu thập đủ các thửa đất chuyển nhượng thành công trên thị trường và có mức giá xuất hiện nhiều nhất trong các giao dịch và đảm bảo nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

- Giá đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) thuộc Đường loại 4 không có sự biến động nhiều so với giá đất của dự án lân cận, đang thực hiện công tác thu hồi đất bồi thường.

Giá đất mà đơn vị tư vấn khảo đề xuất, Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận giá đất cụ thể trên là phù hợp thực tế thị trường và phù hợp thửa đất cần định giá, đã so sánh đánh giá với giá đất của các Dự án lân cận trên địa bàn Phường 12 có cùng điều kiện về hạ tầng, xã hội, đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt 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.

Từ căn cứ trên, Phòng Tài nguyên và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Vũng Tàu xem xét thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị có đất bị thu hồi thuộc dự án Đường Trục chính Vũng Tàu (đoạn từ nút giao đường ven biển Vũng Tàu – Bình Thuận (ĐT994) đến nút giao vòng xoay đường 51B, C thành phố Vũng Tàu).

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 6583/TTr-TNMT ngày 12/11/2024 và Văn bản số 6584/TNMT-BT ngày 12/11/2024.

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 theo nội dung thể hiện của Phòng Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 và Văn bản số 6245/TNMT-BT ngày 30/10/2024 và Dự thảo chứng thư thẩm định giá.

+ Thống nhất với kết quả thu thập thông tin tại mục 3, chương IV của Biên bản này, cụ thể:

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 đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
A	ĐẤT Ở ĐÔ THỊ			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	9.676.000	9.676.000	1,0000
II	Đường 3 thág 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Eo Ông Từ) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	32.254.000	32.254.000	1,0000
IV	Đường 2 thág 9 (Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến Bình Giả P.10) thuộc đường loại 3, hệ số 0,75			
1	Đường loại 3 - vị trí 1, hệ số 0,75	24.191.000	31.913.000	1,3192
V	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	25.205.000	25.205.000	1,0000
VI	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	23.104.000	24.282.000	1,0510
B	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP			
I	Đường Ven biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Đường loại 3 - vị trí 1	19.352.000	19.352.000	1,0000
2	Đường loại 3 - vị trí 5	5.806.000	5.806.000	1,0000
II	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Đường loại 4 - vị trí 1	15.123.000	15.123.000	1,0000
C	ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM)			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) 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 5	270.000	3.081.000	11,4111

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 đề xuất phê duyệt (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (xác định giá đất cụ thể)
II	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và đường 51B) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
III	Đường Võ Nguyên Giáp (vòng xoay đường 3/2 trục đường 51B đến Ẽo Ông Từ) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	450.000	7.507.000	16,6817
2	Vị trí 5	270.000	3.081.000	11,4111
IV	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
V	Đường Phước Thắng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 2	405.000	4.485.500	11,0753
3	Vị trí 3	360.000	3.677.000	10,2139
4	Vị trí 4	315.000	3.015.500	9,5730
5	Vị trí 5	270.000	2.474.500	9,1648
VI	Đường Chi Lăng (Trộn đường) thuộc đường loại 4			
1	Vị trí 1	450.000	6.404.000	14,2311
2	Vị trí 4	315.000	3.015.000	9,5730
3	Vị trí 5	270.000	2.474.000	9,1648
D	ĐẤT NUÔI TRỒNG THUỶ SẢN			
I	Đường Ven Biển Hải Đăng (đoạn từ đường 3/2 đến Cầu Cửa Lấp) (nay là đường Võ Văn Kiệt) thuộc đường loại 3			
1	Vị trí 1	375.000	6.256.000	16,6827

(Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp cụ thể ở trên là giá đất có thời hạn sử dụng đất 70 năm)

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 12;
- 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