

**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: 5929/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 khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư
xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo
đường Láng Cát – Long Sơn (đường
Hoàng Sa).

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường

Theo đề nghị tại Văn bản số 6245/TNMT-BT ngày 30/10/2024 và Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 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 khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa). Phòng Tài chính – Kế hoạch đã có văn bản số 5618/PTCKH-KH ngày 06/11/2024 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 khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa) (*chi tiết tại các phiếu lấy ý kiến đính kèm*).

Xét đề nghị của phòng Tài chính – Kế hoạch tại văn bản số 5785/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 Nghị quyết số 72/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của HĐND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - 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 2738/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa);

Căn cứ Kế hoạch số 2288/KH-UBND ngày 14/4/2024 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa);

Căn cứ Thông báo số 758/TB-UBND đến số 815/TB-UBND ngày 14/4/2023 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa)

Căn cứ Quyết định số 7012/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà

thầu gói thầu Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa).

Căn cứ Quyết định số 4372/QĐ-TNMT ngày 16/8/2024 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt chỉ định thầu gói thầu Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa);

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 5661/CNVPĐK-TTLT ngày 05/9/2024 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 Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa);

Xét Dự thảo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (gọi tắt VLAND); Văn bản số 6245/TNMT-BT ngày 30/10/2024 và Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định Phương án 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 Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa).

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 6245/TNMT-BT ngày 30/10/2024 và Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường gồm:

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

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

Ý kiến thẩm định:

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

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

1. Mục đích định giá

Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường cho các hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa).

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

Dự án Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa) được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 2738/QĐ-UBND ngày 06/9/2022.

- Địa điểm: Xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

- Diện tích của toàn bộ dự án: **90.417,80m²** (Thuộc địa phận xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu).

- Số thửa đất cần thu hồi: 61 thửa (quy chủ 54 hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, đơn vị).

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

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

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

- Đất ở nông thôn thuộc tuyến đường:

+ Đường 28 tháng 4 (khu vực 1 - hệ số 0,8): Vị trí 1;

+ Đường Hoàng Sa (khu vực 1 - hệ số 0,8): Vị trí 1.

- Đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm) thuộc tuyến đường:

+ Đường 28 tháng 4 (khu vực 1): Vị trí 1;

+ Đường Hoàng Sa (khu vực 1): Vị trí 1, 2, 5;

+ Đường vào khu công nghiệp dầu khí Long Sơn (khu vực 1): Vị trí 1.

- Đất nuôi trồng thủy sản thuộc tuyến đường:

+ Đường Hoàng Sa (khu vực 1): Vị trí 1, 2, 5;

+ Đường vào khu công nghiệp dầu khí Long Sơn (khu vực 1): 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 ngày 25/10/2024, đơn vị tư vấn không tính toán thời hạn sử dụng đất đối với đất nông nghiệp khi khảo sát giá đất cụ thể 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.

d) Thời điểm khảo sát, đề xuất giá đất cụ thể: Tháng 10/2024.

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

f) Nguồn vốn: Ngân sách Nhà nước.

g) Dự kiến thời gian ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: trước ngày 31/12/2024 (sau khi UBND thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể).

h) Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá: Đến thời điểm hiện nay, do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa có quy định cụ thể về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, do đó chưa có cơ sở đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

3. Phương án giá đất cụ thể của dự án

Tại Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
A	ĐẤT Ở NÔNG THÔN			
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1, hệ số 0,8)			
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	1,2755

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường trình thẩm định (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1, hệ số 0,8)			
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	1,2755
B	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM			
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1327
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1327
2	Vị trí 2	270.000	1.830.000	6,7773
3	Vị trí 5	180.000	1.113.000	6,1854
III	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1327
C	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN			
I	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	250.000	1.271.000	5,0851
2	Vị trí 2	225.000	1.144.000	5,0851
3	Vị trí 5	150.000	763.000	5,0851
II	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	250.000	1.271.000	5,0851

IV. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

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

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

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

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

1. Về việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với đất ở nông thôn:

Kết quả khảo sát thực tế của đơn vị tư vấn cho thấy thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở thuộc tuyến đường Hoàng Sa hạn chế giao dịch¹. Tuy nhiên, theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tuyến đường Hoàng Sa và đường 28 tháng 4 thuộc cùng khu vực 1 và có cùng hệ số 0,8, trên thực địa có giao cắt nhau và khoảng cách địa lý gần nhau. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy giá đất ở cụ thể của hai tuyến đường này bằng nhau.

+ Vị trí 1 - Khu vực 1 - Hệ số 0,8: Đơn vị tư vấn thu thập được 05 thửa đất với mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài đã chuyển nhượng thuộc vị trí 1 của đường 28 tháng 4 (khu vực 1 – hệ số 0,8). Các thửa đất không có tài sản trên đất, có diện tích (từ 72m² đến 147,7m²); kích thước mặt tiền từ 4m đến 6,6m; chiều dài từ 16m đến 25m. Các thửa đất có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2024, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024).

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

Kết quả khảo sát thực tế cho thấy, giá đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm không có sự khác biệt do giống nhau về thời hạn sử dụng đất, giá đất chuyển mục đích sử dụng đất, kỳ vọng chuyển mục đích sử dụng đất của người sử dụng đất. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của 2 loại đất này là giống nhau là phù hợp thực tế và phù hợp quy định tại Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

¹ Văn bản số 5661/CNVPĐK-TTTLT ngày 05/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận hạn chế thông tin chuyển nhượng.

Đồng thời, giá đất nông nghiệp tại các tuyến đường Hoàng Sa, đường 28 tháng 4 và đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn tại khu vực thửa đất cần định giá không có sự khác biệt về thổ nhưỡng, tưới tiêu và các yếu tố khác.... Mặt khác, theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) thì các tuyến đường này đều thuộc khu vực 1.

Do đó, để tránh sự chênh lệch giá, đảm bảo công bằng giữa các hộ dân có đất bị thu hồi, đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất nông nghiệp cụ thể (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm) tại đường 28 tháng 4, đường Hoàng Sa và đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn bằng nhau là phù hợp.

+ Vị trí 1 – Khu vực 1: Đơn vị tư vấn thu thập được 05 thửa đất chuyển nhượng (02 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 03 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất thuần nông nghiệp, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024);

+ Vị trí 2 – Khu vực 1: Kết quả khảo sát thực tế tại khu vực cần thẩm định giá đất và khu vực lân cận cho thấy thông tin giao dịch thành công trên thị trường của đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm tại vị trí 2 - khu vực 1 rất hạn chế, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công (thửa đất số 14);

+ Vị trí 5 – Khu vực 1: Đơn vị tư vấn thu thập được 08 thửa đất chuyển nhượng (04 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 04 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất thuần nông nghiệp, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 11/2022 đến tháng 6/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024).

- Đối với đất nuôi trồng thủy sản:

Kết quả khảo sát thực tế tại khu vực định giá cho thấy thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nuôi trồng thủy sản ở đây hạn chế. Vì vậy, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát thêm các tuyến đường lân cận là tuyến đường Trường Sa (Đoạn từ Cầu Gò Găng, P12 đến Nhà lớn Long Sơn) thuộc khu vực 1 có điều kiện tương đồng về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... tương đồng với thửa đất cần định giá là phù hợp.

+ Vị trí 1, Vị trí 2 – Khu vực 1: Đơn vị tư vấn thu thập không thu thập được các thửa đất đã chuyển nhượng thành công;

+ Vị trí 5 – Khu vực 1: Đơn vị tư vấn thu thập được 07 thửa đất chuyển nhượng (06 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 01 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 3/2023 đến tháng 7/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024).

Ý kiến của Phòng TNMT:

- Các thửa đất chuyển nhượng thành công đảm bảo tính thị trường trên cơ sở mục 2, khoản 4, Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, so với thời điểm định giá.
- Giá đất ở nông thôn vị trí 1, khu vực 1 tại tuyến đường Hoàng Sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) bằng nhau là phù hợp.
- Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) tại các vị trí (1,2,5) ở các tuyến đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa, Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn bằng nhau là phù hợp.
- Giá đất nuôi trồng thủy sản tại vị trí 1 đường Hoàng sa, Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn bằng nhau là phù hợp.

Ý kiến thẩm định:

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

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

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

Ý kiến của Phòng TNMT:

Tại dự thảo Chứng thư thẩm định giá số .../2024/VLAND-HCM ngày 25 tháng 10 năm 2024, VLAND đã sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định để xác định giá đất nông nghiệp cụ thể cho từng vị trí đất trên cơ sở giá đất chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng), thông tin chuyển thuê chuyển quyền sử dụng đất từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố Vũng Tàu là đảm bảo đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Ý kiến thẩm định:

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

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

Ý kiến của Phòng TNMT:

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

Ý kiến thẩm định:

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

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

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

Ý kiến thẩm định Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tổ chức xác định giá đất theo Quyết định số 4372/QĐ-TNMT ngày 16/8/2024 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 Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa) đảm bảo tính độc lập giữa công ty và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể được UBND thành phố thành lập tại Quyết định số 8635/QĐ-UBND ngày 25/10/2024; độc lập với UBND thành phố Vũng Tàu – cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất.

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

Ý kiến thẩm định:

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

***Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất về việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo nội dung đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6240/TTr-TNMT ngày 30/10/2024 và Văn bản số 6245/TNMT-BT ngày 30/10/2024 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 Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát – Long Sơn (đường Hoàng Sa) do Ban QLDA Chuyên ngành giao thông tỉnh BR-VT 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 NÔNG THÔN

Giá đất ở nông thôn vị trí 1, khu vực 1 đường Hoàng sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) được đơn vị tư vấn đề xuất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất là bằng nhau.

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.

Giá đất ở nông thôn khu vực 1 xác định theo đường Hoàng Sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) cho vị trí 1 như sau:

a) Vị trí 1- khu vực 1 (hệ số 0,8):

Đơn vị tư vấn thu thập được **05 thửa đất** với mục đích sử dụng là đất ở và đất xen cài đã chuyển nhượng thuộc vị trí 1 của đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8). Các thửa đất không có tài sản trên đất, có diện tích (từ 72m² đến 147,7m²); kích thước mặt tiền từ 4m đến 6,6m; chiều dài từ 16m đến 25m. Các thửa đất có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 10/2023 đến tháng 5/2024, không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024).

Sau khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng của phần đất nông nghiệp thành đất ở đối với các thửa đất xen cài (thửa đất số 2 và số 5). Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

Ý kiến của Phòng TNMT:

- *Thửa đất đã chuyển nhượng 5* có giá trị chuyển nhượng tính trên 1m² là 30.768.910 đồng/m² quá cao so với giá trị chuyển nhượng của 04 thửa đất còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Đề nghị VLAND kiểm tra, loại trừ thửa đất này hoặc thay thế bằng thửa đất chuyển nhượng khác.

- *Thửa đất đã chuyển nhượng 4* có giá trị chuyển nhượng tính trên 1m² là 2.489.627 đồng/m² quá thấp so với giá trị chuyển nhượng của 04 thửa đất còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; đồng thời thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND Tỉnh. Đề nghị VLAND kiểm tra, loại trừ thửa đất này hoặc thay thế bằng thửa đất chuyển nhượng khác, hoặc lấy bằng giá đất trong Bảng giá đất của UBND Tỉnh.

Sau khi loại bỏ thửa đất chuyển nhượng 4 và 5 thì giá đất ở nông thôn vị trí 1 - khu vực 1 (hệ số 0,8) bình quân trên thị trường là: 7.845.807 đồng/m² (đã làm tròn). Tương ứng với hệ số điều chỉnh là 1,2755 lần.

Ý kiến thẩm định:

Hội đồng không thống nhất với đề xuất của phòng Tài nguyên và Môi trường.

Qua trao đổi tại cuộc họp, các thành viên Hội đồng thẩm định đề xuất và thống nhất việc xác định giá đất ở nông thôn tại vị trí 1 – khu vực 1 đường Hoàng Sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) bằng cách lấy hệ số 0,8*Giá đất ở nông thôn cụ thể tại vị trí 1 đường Trường Sa đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 (*dự án Nâng cấp mở rộng Tỉnh lộ 994 đoạn từ vòng xoay Nhà Lớn Long Sơn đến Quốc lộ 51 và xây dựng mới đoạn từ Quốc lộ 51 đến cầu Cửa Lấp, thành phố Vũng Tàu*).

Kết quả xác định được giá đất ở nông thôn vị trí 1 - khu vực 1 đường Hoàng Sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) là: $14.336.000 \times 0,8 = 11.468.800$ đồng/m² (**làm tròn 11.469.000 đồng/m²**)

Hệ số điều chỉnh tương ứng: $11.469.000 / 6.151.000 = \mathbf{1,8646}$

Giá đất ở nông thôn vị trí 1 - khu vực 1 đường Hoàng Sa (hệ số 0,8) và đường 28 tháng 4 (hệ số 0,8) nêu trên phù hợp với giá đất cụ thể tại khu vực và phù hợp với giá đất cụ thể đang thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng ở các dự án lân cận tại khu vực khảo sát giá.

Tổng hợp kết quả khảo sát giá đất ở như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(3)
ĐẤT Ở NÔNG THÔN					
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1, hệ số 0,8)				
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	11.469.000	1,8646
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1, hệ số 0,8)				
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	11.469.000	1,8646

2.2.2. ĐẤT NÔNG NGHIỆP (CLN, CHN)

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.

Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) tại các vị trí (1, 2, 5) ở các tuyến đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được đơn vị tư vấn đề xuất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất là bằng nhau.

Về thời hạn sử dụng đất: Đối với đất nông nghiệp (CLN, CHN) đơn vị tư vấn không tính toán thời hạn sử dụng đất 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.

Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) xác định theo đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1 cho các vị trí 1, 2, 5 như sau:

a) Vị trí 1 – khu vực 1:

Đơn vị tư vấn thu thập được 05 thửa đất chuyển nhượng (02 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 03 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất thuần nông nghiệp, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 11/2022 đến tháng 5/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024). Tuy nhiên, trong 05 thửa đất chuyển nhượng thu thập được, Phòng TN&MT nhận thấy:

Ý kiến của Phòng TNMT:

- *Thửa đất đã chuyển nhượng 2 và thửa đất đã chuyển nhượng 3:* có giá trị chuyển nhượng tính trên $1m^2$ lần lượt là 1.625.025 đồng/ m^2 và 1.193.317 đồng/ m^2 quá thấp so với giá trị chuyển nhượng của 03 thửa đất còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Đề nghị VLAND kiểm tra, loại trừ 02 thửa đất này hoặc thay thế bằng các thửa đất chuyển nhượng khác.

Sau khi loại bỏ thửa đất chuyển nhượng 2 và 3 thì giá đất bình quân trên thị trường là: **2.439.828 đồng/ m^2** (làm tròn **2.440.000 đồng/ m^2**) tương ứng với hệ số điều chỉnh là **8,1327**.

Ý kiến thẩm định:

Thống nhất với kết quả xác định Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1, vị trí 2 là 2.440.000 đồng/ m^2 tương ứng với hệ số điều chỉnh là 8,1333.

b) Vị trí 5 – khu vực 1:

Đơn vị tư vấn thu thập được 08 thửa đất chuyển nhượng (04 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 04 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất thuần nông nghiệp, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 11/2022 đến tháng 6/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024).

Tuy nhiên, trong 08 thửa đất chuyển nhượng thu thập được, Phòng TN&MT nhận thấy:

Ý kiến của Phòng TNMT:

- *Thửa đất đã chuyển nhượng 6, 7, 13* có giá trị chuyển nhượng tính trên $1m^2$ lần lượt là 397.411 đồng/ m^2 , 400.000 đồng/ m^2 , 340.136 đồng/ m^2 quá thấp so với giá trị chuyển nhượng của 05 thửa đất còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Đề nghị VLAND kiểm tra, loại trừ 03 thửa đất này hoặc thay thế bằng các thửa đất chuyển nhượng khác.

- *Thửa đất đã chuyển nhượng 11 và 12* có giá trị chuyển nhượng tính trên $1m^2$ lần lượt là 2.025.316 đồng/ m^2 và 2.976.190 đồng/ m^2 quá cao so với giá trị

chuyển nhượng của 06 thửa đất thu thập còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; đồng thời giá của thửa đất số 12 cao hơn giá trị chuyển nhượng của cùng loại đất vị trí 1, giá của thửa đất số 11 - vị trí 5 bằng 83% giá đất trung bình của vị trí 1 là không phù hợp quy định tại Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh. Đề nghị VLAND kiểm tra, loại trừ 02 thửa đất này hoặc thay thế bằng các thửa đất chuyển nhượng khác.

Sau khi loại bỏ thửa đất chuyển nhượng 6, 7, 13, 11 và 12 thì giá đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm - vị trí 5 - khu vực 1 bình quân trên thị trường là 1.113.364 đồng/m² (làm tròn **1.113.000 đồng/m²**) tương ứng với hệ số điều chỉnh là **6,1833**.

Ý kiến thẩm định:

Thông nhất với kết quả xác định Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1, vị trí 5 là 1.113.000 đồng/m² tương ứng với hệ số điều chỉnh là 6,1833.

c) Vị trí 2 – khu vực 1:

Kết quả khảo sát thực tế tại khu vực cần thẩm định giá đất và khu vực lân cận cho thấy thông tin giao dịch thành công trên thị trường của đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm tại vị trí 2 - khu vực 1 rất hạn chế, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 01 thửa đất đã chuyển nhượng thành công (thửa đất số 14); Do đó, đơn vị tư vấn loại bỏ thông tin thửa đất chuyển nhượng số 14. Đơn vị tư vấn đề xuất lấy trung bình hệ số điều chỉnh giá đất tại vị trí 1 và vị trí 5 để tính ra hệ số điều chỉnh giá đất tại vị trí 2. Sau đó áp dụng khoản 5 Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất để tính ra giá đất cụ thể của vị trí 2.

Kết quả xác định Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1, vị trí 2 là **1.933.000 đồng/m²** (đã làm tròn) tương ứng với hệ số điều chỉnh là **7,1583**.

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thông nhất với kết quả xác định hạn chế giao dịch của đơn vị tư vấn.

Phòng TN&MT đề xuất tỷ lệ chênh lệch giữa vị trí 1 và vị trí 2 là 75%. Tỷ lệ này phù hợp với một số dự án đã được phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu: Dự án Trụ sở Hải đội dân quân thường trực tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Dự án Công viên xã Long Sơn; Dự án Đường dây 110kV đấu nối Long Sơn và Trạm 110kv Long Sơn; Dự án đường Nguyễn Phong Sắc (nối từ khu tái định cư Long Sơn đến đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn).

Từ đó xác định được Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1, vị trí 2 là 1.830.000 đồng/m² (đã làm tròn) tương ứng với hệ số điều chỉnh là 6,7773.

Ý kiến thẩm định:

Việc hạn chế giao dịch chuyển nhượng trong vòng 24 tháng (từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024) đối với đất nông nghiệp (CLN, CHN) tại vị trí 2, khu vực 1 các tuyến đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận tại Văn bản số 5661/CNVPĐK-TTTLT ngày 05/9/2024.

Thông nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn về cách xác định giá đất tại vị trí 2, khu vực 1 bằng cách lấy bình quân hệ số điều chỉnh tại vị trí 1 và vị trí 5.

Kết quả xác định Giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) đường 28 tháng 4, đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1, vị trí 2 là 1.933.000 đồng/m² (đã làm tròn) tương ứng với hệ số điều chỉnh là 7,1583.

Tổng hợp kết quả xác định giá đất nông nghiệp (CLN, CHN) như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(3)
B	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM				
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333
2	Khu vực 1 - vị trí 2	270.000	1.830.000	1.933.000	7,1583
3	Khu vực 1 - vị trí 5	180.000	1.113.000	1.113.000	6,1833
III	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333

2.2.3. ĐẤT NÔNG NGHIỆP (ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN)

Giá đất nông nghiệp (NTS) tại các vị trí (1, 2, 5) ở các tuyến đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được đơn vị tư vấn đề xuất và Phòng Tài nguyên và Môi trường thống nhất là bằng nhau.

Về thời hạn sử dụng đất: Đối với đất nông nghiệp (NTS) đơn vị tư vấn không tính toán thời hạn sử dụng đất 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.

Giá đất nông nghiệp (NTS) xác định theo đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại khu vực 1 cho các vị trí 1, 2, 5 như sau:

a) Vị trí 5 – khu vực 1:

Kết quả khảo sát thực tế tại khu vực định giá cho thấy thông tin của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công đất nuôi trồng thủy sản ở đây hạn chế. Vì vậy, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát thêm các tuyến đường lân cận là tuyến đường Trường Sa (Đoạn từ Cầu Gò Găng, P12 đến Nhà lớn Long Sơn) thuộc khu vực 1 có điều kiện tương đồng về thổ nhưỡng, khí hậu, tưới tiêu, đường vận chuyển, pháp lý.... tương đồng với thửa đất cần định giá là phù hợp.

Đơn vị tư vấn thu thập được 07 thửa đất chuyển nhượng (06 thửa đất thuộc đường Trường Sa, 01 thửa đất thuộc đường 28 tháng 4). Các thửa đất có mục đích sử dụng là đất nuôi trồng thủy sản, không có tài sản trên đất; có Hợp đồng chuyển nhượng thành công và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với thời điểm giao dịch từ tháng 3/2023 đến tháng 7/2024 không quá 24 tháng so với thời điểm định giá đất (tháng 10/2024). Tuy nhiên, trong 07 thửa đất chuyển nhượng thu thập được, nhận thấy:

Ý kiến của Phòng TNMT:

- Thửa đất đã chuyển nhượng 15, 16, 17 có giá trị có giá trị chuyển nhượng tính trên 1m² lần lượt là 300.000 đồng/m², 250.000 đồng/m² và 154.720 đồng/m² quá thấp so với giá trị chuyển nhượng của 04 thửa đất thu thập còn lại là chưa đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 71/2014/NĐ-CP ngày 27/6/2014 của Chính phủ; đồng thời Thửa đất số 16, 17 có giá trị chuyển nhượng trên 1m² thấp hơn giá trị chuyển nhượng của đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm đã thu thập là không phù hợp quy định tại Bảng giá đất kèm theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh.

- Sau khi loại bỏ thửa đất chuyển nhượng 15, 16, 17 thì giá đất nuôi trồng thủy sản - vị trí 5 của đường Hoàng Sa, đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn bình quân trên thị trường là: 762.761 đồng/m² (làm tròn **763.000 đồng/m²**) tương ứng với hệ số điều chỉnh **5,085 lần**.

Ý kiến thẩm định:

Việc hạn chế giao dịch chuyển nhượng trong vòng 24 tháng (từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024) đối với đất nông nghiệp (NTS) tại vị trí 5, khu vực 1 các tuyến đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu xác nhận tại Văn bản số 5661/CNVPĐK-TTLT ngày 05/9/2024.

Thống nhất với kết quả xác định giá đất nuôi trồng thủy sản vị trí 5, khu vực 1 của đường Hoàng Sa, đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn là: 763.000 đồng/m² tương ứng với hệ số điều chỉnh 5,085 lần.

b) Vị trí 1, Vị trí 2 – khu vực 1:

Đơn vị tư vấn thu thập không thu thập được các thửa đất đã chuyển nhượng thành công trong vòng 24 tháng (từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024) đối với đất nông nghiệp (NTS) tại vị trí 1, vị trí 2, khu vực 1 các tuyến đường Hoàng sa và Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn.

Đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất của đất nuôi trồng thủy sản vị trí 5 (5,085 lần) nhân với giá đất trong Bảng giá đất kèm theo Quyết định số

25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022 của UBND Tỉnh để tính được giá đất cụ thể của đất nuôi trồng thủy sản vị trí còn lại, cụ thể:

Vị trí 1: $250.000 \text{ đồng/m}^2 * 5,085 = 1.271.000 \text{ đồng/m}^2$ (đã làm tròn)

Vị trí 2: $225.000 \text{ đồng/m}^2 * 5,085 = 1.144.000 \text{ đồng/m}^2$ (đã làm tròn)

Ý kiến của Phòng TNMT:

Thông nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn về kết quả xác định giá đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1, vị trí 2 khu vực 1 của đường Hoàng Sa, đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn.

Ý kiến thẩm định:

Thông nhất với ý kiến phòng Tài nguyên và Môi trường và đề xuất của đơn vị tư vấn về kết quả xác định giá đất nuôi trồng thủy sản vị trí 1, vị trí 2 khu vực 1 của đường Hoàng Sa, đường vào Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn.

Tổng hợp kết quả xác định giá đất nông nghiệp (NTS) như sau:

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(3)
C	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN				
I	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	250.000	1.271.000	1.271.000	5,085
2	Khu vực 1 - vị trí 2	225.000	1.144.000	1.144.000	5,085
3	Khu vực 1 - vị trí 5	150.000	763.000	763.000	5,085
II	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	250.000	1.271.000	1.271.000	5,085

3. Kết quả thu thập thông tin

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(3)
A	ĐẤT Ở NÔNG THÔN				
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1, hệ số 0,8)				
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	11.469.000	1,8646

TT	Hạng mục	Giá đất UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do phòng Tài nguyên và Môi trường đề xuất (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)/(3)
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1, hệ số 0,8)				
1	Vị trí 1	6.151.000	7.846.000	11.469.000	1,8646
B	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM				
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333
2	Khu vực 1 - vị trí 2	270.000	1.830.000	1.933.000	7,1583
3	Khu vực 1 - vị trí 5	180.000	1.113.000	1.113.000	6,1833
III	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	300.000	2.440.000	2.440.000	8,1333
C	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN				
I	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	250.000	1.271.000	1.271.000	5,085
2	Khu vực 1 - vị trí 2	225.000	1.144.000	1.144.000	5,085
3	Khu vực 1 - vị trí 5	150.000	763.000	763.000	5,085
II	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)				
1	Khu vực 1 - vị trí 1	250.000	1.271.000	1.271.000	5,085

Ý kiến của Phòng TNMT:

Tại Dự thảo Chứng thư thẩm định giá đất ngày 25/10/2024, đơn vị tư vấn có đề xuất áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 9 Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh là chưa phù hợp, lý do quy định này chỉ được áp dụng đối với địa bàn các phường, thị trấn thuộc đô thị. Dự án Nâng cấp, cải tạo đường Láng Cát - Long Sơn thuộc địa bàn xã Long Sơn (khu vực nông thôn).

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Qua các ý kiến trao đổi, phân tích, đánh giá, nhận định của các thành viên Hội đồng thẩm định và ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, Phòng Tài nguyên và Môi trường về các nội dung tại Phương án giá đất cụ thể do Phòng Tài nguyên và Môi trường trình tại Tờ trình số 6409/TTr-TNMT ngày 04/11/2024 và Văn bản số 6410/TNMT-BT ngày 04/11/2024.

Tại cuộc họp, kết quả có **10/10 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (có mặt):**

+ Thống nhất với Nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể 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 UBND Tỉnh theo Quyết định số 25/2022/QĐ-UBND ngày 14/12/2022; Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể do Hội đồng thẩm định thống nhất trên cơ sở ý kiến các thành viên (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh xác định giá đất cụ thể
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)/(3)
A	ĐẤT Ở NÔNG THÔN			
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1, hệ số 0,8)			
1	Vị trí 1	6.151.000	11.469.000	1,8646
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1, hệ số 0,8)			
1	Vị trí 1	6.151.000	11.469.000	1,8646
B	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM, ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM			
I	Đường 28 tháng 4 (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1333
II	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1333
2	Vị trí 2	270.000	1.933.000	7,1583
3	Vị trí 5	180.000	1.113.000	6,1833
III	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	300.000	2.440.000	8,1333
C	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN			
I	Đường Hoàng Sa (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	250.000	1.271.000	5,085
2	Vị trí 2	225.000	1.144.000	5,085
3	Vị trí 5	150.000	763.000	5,085
II	Đường vào khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Khu vực 1)			
1	Vị trí 1	250.000	1.271.000	5,085

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 xã Long Sơn;
- 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**