

THỰC TRẠNG XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ BỒI THƯỜNG KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN Ở THÀNH PHỐ VŨNG TÀU, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Nguyễn Thị Hải^{1*}, Phạm Huy Liên², Trần Thị Ánh Tuyết¹

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Tác giả liên hệ: nguyenthilai79@huaf.edu.vn

Nhận bài: 26/03/2021 Hoàn thành phản biện: 05/04/2021 Chấp nhận bài: 24/08/2021

TÓM TẮT

Nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài ở thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nghiên cứu đã phỏng vấn 116 hộ dân bị thu hồi đất, phân tích các số liệu thứ cấp và sử dụng thang đo Likert để đánh giá mức độ hài lòng của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định. Kết quả nghiên cứu cho thấy việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường được thực hiện theo đúng trình tự quy định nhưng có thời gian thực hiện sớm hơn từ 7 - 12 ngày so với quy định. Giá đất cụ thể được xác định cao hơn so với giá đất trong bảng giá đất của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành nhưng thấp hơn so với giá đất thị trường. Người dân bị thu hồi đất đều đã hài lòng với giá đất cụ thể được xác định để tính tiền bồi thường của hai dự án.

Từ khóa: Bồi thường, Giá đất cụ thể, Giá đất thị trường

SITUATION OF DETERMINING SPECIFIC LAND PRICE FOR COMPENSATION WHEN ACQUISITION AT SOME PROJECTS IN VUNG TAU CITY, BA RIA VUNG TAU PROVINCE

Nguyen Thi Hai^{1*}, Pham Huy Lien², Tran Thi Anh Tuyet¹

¹University of Agriculture and Forestry, Hue University;

²Department of Resources and Environment of Vung Tau city, Ba Ria - Vung Tau province.

ABSTRACT

This research was conducted to assess the situation of determining specific land prices for compensation when land acquisition of two projects in Vung Tau city, Ba Ria - Vung Tau province, including: the project of building the entrance route and barracks of the 2nd Fisheries Division and Thong Nhat road extends project. This study interviewed 116 households whose land was acquired, analyzed secondary data, and used the Likert scale to assess the satisfaction level of the people whose land was acquired for the specified land price. Research results showed that the determination of specific land prices was done in accordance with the regulations, but the implementation time was 7-12 days earlier than the prescribed time. The specific determined the land prices was higher than those issued by the People's Committee of Ba Ria - Vung Tau province, but lower than the market land price. The households whose land acquisition were satisfied with the specific land price determined for compensation calculation of both projects.

Keywords: Compensative, Market land prices, Specific land price

1. MỞ ĐẦU

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, giá đất cụ thể là giá đất do Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp tỉnh xác định dựa

trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai và áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp (Quốc

hội, 2013). Giá đất cụ thể được sử dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (Chính phủ, 2014), do vậy việc xác định chính xác giá đất cụ thể có vai trò rất quan trọng trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Lý do là vì việc xác định chính xác giá đất cụ thể sẽ giúp bảo vệ được quyền lợi của người có đất bị thu hồi nên sẽ nâng cao được sự đồng thuận của người dân đối với việc thu hồi đất của Nhà nước, từ đó sẽ thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng của các dự án.

Thành phố Vũng Tàu là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội nên trên địa bàn thành phố có rất nhiều dự án được triển khai trong đó có Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài. Để đáp ứng mặt bằng đất đai cho việc thực hiện các dự án này, thành phố Vũng Tàu đã tiến hành xác định giá đất cụ thể để bồi thường cho người dân có đất bị thu hồi của hai dự án theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Việc áp dụng giá đất cụ thể đã tạo ra những điều kiện thuận lợi trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của hai dự án, từ đó đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội của thành phố nói riêng và của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói chung (UBND thành phố Vũng Tàu, 2020). Tuy nhiên, việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường của hai dự án vẫn còn một số vấn đề cần quan tâm như thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể bị thiếu và rất khó xác định, giá đất cụ thể còn thấp hơn giá đất thị trường... Xuất phát từ thực tiễn trên, nghiên cứu này được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu, trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện

công tác này tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung phân tích thực trạng xác định giá đất cụ thể tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài ở thành phố Vũng Tàu về các nội dung gồm: trình tự, thời gian xác định giá đất cụ thể; kết quả xác định giá đất cụ thể; mức độ hài lòng của người dân đối với giá đất cụ thể được xác định; những khó khăn, hạn chế trong công tác xác định giá đất cụ thể và các giải pháp để nâng cao hiệu quả xác định giá đất cụ thể tại thành phố Vũng Tàu.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

a. Phương pháp thu thập số liệu

Phương pháp này được sử dụng để thu thập các số liệu thứ cấp có liên quan đến công tác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu như hồ sơ thu hồi đất, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, bảng giá đất của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu... Các số liệu, tài liệu này được thu thập tại các cơ quan chức năng của thành phố Vũng Tàu như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu.

b. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Để thu thập được các thông tin liên quan đến công tác xác định giá đất cụ thể cũng như để đánh giá được mức độ hài lòng của người dân về giá đất cụ thể để bồi thường tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài, nghiên cứu đã tiến hành phỏng vấn các hộ dân bị thu hồi đất của hai dự án với số lượng hộ

phỏng vấn được tính theo công thức Slovin (1984).

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot e^2}$$

Trong đó:

n: Số mẫu nghiên cứu

N: Tổng số mẫu

e: Sai số cho phép

Bảng 1. Số lượng hộ dân bị thu hồi đất được phỏng vấn tại các dự án

Tên dự án	Tổng số hộ bị thu hồi đất	Số lượng hộ điều tra
Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2	106	48
Dự án đường Thống Nhất nối dài	212	68
Tổng	318	116

c. Phương pháp xử lý số liệu

Các số liệu sau thu thập được phân loại thành từng nhóm có mối quan hệ với nhau sau đó được tiến hành xử lý bằng phần mềm Excel 2010. Các số liệu sau khi được xử lý được biểu diễn dưới dạng các bảng số liệu để phục vụ cho việc phân tích, đánh giá theo các nội dung nghiên cứu đã đặt ra.

d. Phương pháp đánh giá mức độ hài lòng bằng thang đo Likert

Để đánh giá mức độ hài lòng của người dân có đất bị thu hồi về giá đất cụ thể được xác định để bồi thường, nhóm nghiên cứu đã sử dụng thang đo Likert 5 mức độ với điểm đánh giá được xác định như sau: Rất hài lòng: 5; Hài lòng: 4; Không xác định được/Trung lập: 3; Ít hài lòng: 2; Không hài lòng: 1. Giá trị điểm đánh giá mức độ hài lòng (n) được xác định theo công thức: $n = \frac{\text{Tổng điểm của từng tiêu chí}}{\text{Tổng số phiếu điều tra}}$. Mức độ hài lòng của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định theo thang điểm sau: $n \geq 4,2$: Rất hài lòng; $3,4 \leq n \leq 4,19$: Hài lòng; $2,6 \leq n \leq 3,39$: Không xác định được/Trung lập; $1,8 \leq n < 2,59$: Ít hài lòng; $n < 1,8$: Không hài lòng.

Với sai số cho phép $e = 0,1$ và tổng số hộ dân bị thu hồi đất của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài lần lượt là 106 hộ và 212 hộ, nghiên cứu đã tính được số lượng hộ dân phỏng vấn của từng dự án như trong Bảng 1.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Giới thiệu về các dự án nghiên cứu

a. Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2

Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 được thực hiện vào năm 2016 với mục đích xây dựng căn cứ và địa điểm đóng quân cho các cán bộ, chiến sỹ của Chi đội Kiểm ngư số 2 thuộc Bộ Tư lệnh Vùng 2 - Hải Quân. Dự án được thực hiện tại ngã ba sông Dinh, sông cây Khé ở phường 12 của thành phố Vũng Tàu. Dự án có tổng diện tích đất thu hồi là 220.255,8 m². Tổng số thửa đất thu hồi là 168 thửa, tổng số hộ dân bị thu hồi đất là 106 hộ. Trong tổng diện tích đất thu hồi của dự án có 8.120,6 m² đất phi nông nghiệp với hai loại đất là đất ở và đất giao thông. Diện tích đất nông nghiệp nằm trong phạm vi thu hồi của dự án là 212.135,20 m² với các loại đất gồm đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm (UBND thành phố Vũng Tàu, 2016).

b. Dự án đường Thống Nhất nối dài

Dự án đường Thống Nhất nối dài được thực hiện tại phường 1, phường 3 và phường Thắng Tam của thành phố Vũng Tàu. Dự án được thực hiện vào năm 2020

nhằm mục đích mở mới tuyến giao thông huyết mạch thuộc khu vực trung tâm phía Nam thành phố Vũng Tàu để phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và giải tỏa áp lực giao thông cho khu vực Nam Sân Bay. Tổng diện tích đất thu hồi của dự án là 55.613,80 m² với 256 thửa, tổng số hộ dân bị thu hồi đất là 212 hộ. Các loại đất thu hồi của dự án gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất ở đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất trụ sở cơ quan công trình sự nghiệp, đất giao thông và đất giáo dục (UBND thành phố Vũng Tàu, 2020).

3.2. Trình tự và thời gian thực hiện xác định giá cụ thể

Trình tự và thời gian thực hiện xác định giá đất cụ thể được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tại Điều 8 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 về quy trình luân chuyển hồ sơ khi xác định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh. Việc tuân thủ trình tự và thời gian xác định giá đất cụ thể của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án xây dựng đường Thống Nhất nối dài được thể hiện trong Bảng 2.

Bảng 2. Trình tự, thời gian xác định giá đất cụ thể tại các dự án nghiên cứu

Trình tự, thời gian thực hiện	Quy định của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Thời gian thực hiện thực tế (ngày)	
		Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2	Dự án đường Thống Nhất nối dài
Lựa chọn, thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể	10	09	08
Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định giá của đơn vị tư vấn đề báo cáo, đề xuất UBND thành phố Vũng Tàu	05	05	05
UBND thành phố Vũng Tàu báo cáo đề xuất giá đất bồi thường gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định	03	03	03
Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	05	03	04
Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định đề Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể	05-10	07	05
Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể	05	04	03
UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể	05	03	02
Tổng thời gian thực hiện	38-42	35	30

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (2017) và số liệu điều tra thực tế

Bảng 2 cho thấy, việc xác định giá đất cụ thể tại hai dự án nghiên cứu đã được thực hiện theo đúng trình tự do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành với tổng thời gian thực hiện của cả hai dự án đều sớm hơn so với quy định từ 7 - 12 ngày. Với thời gian

thực hiện này cho thấy việc xác định giá đất cụ thể ở hai dự án được thực hiện tốt hơn so với thời gian thực hiện tại một số dự án thu hồi đất ở tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Quảng Bình. Cụ thể, theo kết quả nghiên cứu của tác giả Bùi Thị Lệ Huyền (2021), thời gian

xác định giá đất cụ thể tại một số dự án trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng kéo dài hơn so với thời gian quy định từ 30 - 60 ngày tùy thuộc vào dự án. Trong khi đó, phần lớn các dự án thu hồi đất ở huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình có thời gian xác định giá đất cụ thể bị kéo dài hơn so với thời gian quy định từ 02 - 21 ngày (Trần Ngọc Linh, 2019).

Bảng 2 cũng cho thấy thời gian rút ngắn hơn so với quy định của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án xây dựng đường Thống Nhất nối dài đều được thực hiện ở 5 bước gồm: lựa chọn, thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể; Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định đề Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể; Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét, quyết định; UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể.

Thời gian thực hiện ở hầu hết các bước của hai dự án chỉ chênh lệch nhau 01 ngày. Riêng bước 5 là bước mà Hội đồng

thẩm định giá đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến thẩm định đề Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể là có sự chênh lệch 02 ngày thực hiện giữa hai dự án. Cụ thể, nếu như bước này tại Dự án xây dựng đường Thống Nhất nối dài có thời gian thực hiện là 05 ngày thì tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 cần đến 07 ngày thực hiện. Nguyên nhân là do khi thực hiện bước này tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 đã phải thực hiện kiểm tra, khảo sát bổ sung thông tin đối với một số thửa đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm do trong quá trình thu thập dữ liệu trước đó đã thu thập thiếu thông tin về giá đất và vị trí của các thửa đất. Điều này đã làm cho số ngày thực hiện bước 5 của dự án đã bị kéo dài hơn 2 ngày so với Dự án xây dựng đường Thống Nhất nối dài.

3.3. Kết quả xác định giá đất cụ thể của các dự án

a. Kết quả xác định giá đất cụ thể của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2

Bảng 3. Kết quả xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2

Loại đất	Giá đất cụ thể được xác định để tính bồi thường		Chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá đất trong bảng giá của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (L àn)
	Tối thiểu (Triệu đồng/m ²)	Tối đa (Triệu đồng/m ²)	
Đất ở	7,29	11,22	2,36 – 3,02
Đất trồng cây hàng năm	1,90	2,92	12,3 – 18,5
Đất trồng cây lâu năm	0,55	2,92	3,5 – 18,5
Đất nuôi trồng thủy sản	0,31	0,85	2,1-5,4
Đất làm muối	0,31	0,47	6,39 – 7,35

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2014), UBND tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (2017)

Bảng 3 cho thấy giá đất cụ thể để bồi thường của tất cả các loại đất tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 đã được xác định cao hơn từ 2,1 - 18,5 lần so với giá đất trong

bảng giá do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015-31/12/2019) trên địa bàn tỉnh. Mức chênh

lệch này đã cao hơn mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể để bồi thường của một số dự án thu hồi đất so với bảng giá đất của tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Quảng Bình. Cụ thể, mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể để bồi thường tại tỉnh Lâm Đồng chỉ đạt từ 1,75 - 11,54 lần (Bùi Thị Ngọc Huyền, 2021) và mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể để bồi thường tại tỉnh Quảng Bình chỉ đạt từ 1,0 - 4,1 lần (Trần Ngọc Linh, 2019).

Trong các loại đất được thực hiện bồi thường của dự án thì giá bồi thường đối với đất trồng cây hàng năm cao gấp 12,3 - 18,5 lần so với giá đất trong bảng giá, đây cũng là mức chênh lệch cao nhất so với các loại đất khác trong phạm vi của dự án. Bên cạnh đất trồng cây hàng năm thì đất trồng cây lâu năm cũng có mức chênh lệch rất cao, dao động từ 3,5 - 18,5 lần. Các loại đất gồm đất ở, đất làm muối và đất nuôi trồng thủy sản có mức chênh lệch thấp hơn so với đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm nhưng giá đất cụ thể của các loại đất này cũng cao hơn giá đất quy định trong bảng giá đất của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành cho thời kỳ 2015-2019 từ 2,1 lần đến 5,4 lần.

Để phân tích được kết quả xác định giá đất cụ thể của Dự án xây dựng tuyến

Bảng 4. Kết quả kiểm định giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với đất ở và đất nuôi trồng thủy sản tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2

Loại đất	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất cụ thể đã xác định (Triệu đồng/m ²)	Giá đất thị trường (Triệu đồng/m ²)	Chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá thị trường (Lần)
Đất ở	152	107	11,22	25,56	0,43
	364	107	7,29	18,85	0,39
Đất nuôi trồng thủy sản	365	107	0,33	2,25	0,14
	245	107	0,33	2,25	0,14

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2017) và Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (2020)

Bảng 4 cho thấy, giá đất cụ thể được xác định để bồi thường đối với đất ở và đất nuôi trồng thủy sản của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 đều thấp hơn giá đất thị

trường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2, nghiên cứu đã tiến hành kiểm định giá đất đã được xác định để bồi thường của dự án. Mặc dù dự án thu hồi 5 loại đất của người dân nhưng việc kiểm định chỉ thực hiện được đối với đất ở và đất nuôi trồng thủy sản. Nguyên nhân là do hai loại đất này có dữ liệu về giá đất chuyển nhượng trên thị trường cùng thời điểm để so sánh. Riêng đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất làm muối thì không thực hiện được việc kiểm định giá đất cụ thể do tại thời điểm xác định giá đất cụ thể của dự án thì trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không có thông tin chuyển nhượng về các loại đất này trên thị trường. Bên cạnh đó, do người dân không xác định được chính xác thu nhập ròng trên một đơn vị diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất làm muối nên không đủ dữ liệu để kiểm định giá đất cụ thể của các loại đất này bằng phương pháp thu nhập - phương pháp được hướng dẫn áp dụng đối với các loại đất có tạo ra thu nhập tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đối với đất ở và đất nuôi trồng thủy sản thì việc kiểm định giá đất cụ thể được thực hiện trên 2 thửa đất ngẫu nhiên. Kết quả kiểm định được thể hiện trong Bảng 4.

trường. Trong đó, giá đất ở chỉ bằng 0,39 - 0,43 lần và giá đất nuôi trồng thủy sản chỉ bằng 0,14 lần so với giá đất thị trường cùng thời điểm. Nguyên nhân được xác định là do giá đất thị trường được sử dụng làm căn cứ

để xác định giá đất cụ thể để bồi thường của dự án được thu thập từ các hợp đồng chuyển nhượng được lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu và phiếu thu thập thông tin từ các công ty kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, thông tin về giá đất này không thật sự chính xác do hầu hết giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng đều được ghi thấp hơn so với giá đất chuyển nhượng thực tế. Do vậy đã làm cho giá đất

cụ thể được xác định đều thấp hơn so với giá đất thực tế trên thị trường. Điều này cũng tương tự với kết quả nghiên cứu về giá đất kiểm định bằng phương pháp so sánh với giá đất thị trường tại một số dự án thu hồi đất của tỉnh Lâm Đồng (Bùi Thị Lệ Huyền, 2021).

b. Kết quả xác định giá đất cụ thể của Dự án đường Thống Nhất nối dài

Bảng 5. Kết quả xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại Dự án đường Thống Nhất nối dài

Loại đất	Giá đất cụ thể được xác định để tính bồi thường		Chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá đất trong bảng giá của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Lần)
	Tối thiểu (Triệu đồng/m ²)	Tối đa (Triệu đồng/m ²)	
Đất ở	13,68	64,70	2,36 – 3,02
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	17,78	38,82	2,4 – 3,0
Đất trồng cây hàng năm	4,38	16,42	20,9 – 54,7
Đất trồng cây lâu năm	4,38	16,42	20,9 – 54,7

Bảng 5 cho thấy, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường cho 4 loại đất thuộc phạm vi thu hồi của Dự án xây dựng đường Thống Nhất nối dài là đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm. Tùy theo từng loại đất và từng vị trí cụ thể của thửa đất bị thu hồi mà người dân bị thu hồi đất của dự án được bồi thường từ 13,68 - 64,70 triệu đồng/m² đối với đất ở, 17,78 - 38,82 triệu đồng/m² đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và từ 4,38 - 16,42 triệu đồng/m² đối với đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm.

Bảng 5 cũng cho thấy, giá đất cụ thể được xác định đã cao hơn so với giá đất trong bảng giá đã được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 từ 2,4 -54,7 lần và mức chênh lệch này cũng cao hơn nhiều so với mức chênh lệch giữa

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (2019 và 2020)

giá đất cụ thể để bồi thường của một số dự án thu hồi đất so với bảng giá đất của tỉnh Lâm Đồng và tỉnh Quảng Bình (Bùi Thị Ngọc Huyền, 2021 và Trần Ngọc Linh, 2019). Trong đó, giá cụ thể được xác định để bồi thường đối với đất ở cao gấp từ 2,36 lần đến 3,02 lần, đối với đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm cao gấp từ 20,9 lần đến 54,7 lần, giá đất thương mại dịch vụ cao gấp từ 2,4 lần đến 3,0 lần so với giá đất cùng vị trí trong bảng giá đất.

Để đánh giá được sự phù hợp của giá đất cụ thể được xác định để bồi thường cho các hộ dân bị thu hồi đất của dự án, nghiên cứu đã tiến hành kiểm định giá đất cụ thể bằng cách lựa chọn ngẫu nhiên 2 thửa đất của mỗi loại đất có đủ dữ liệu để kiểm định và so sánh giá đất cụ thể của các thửa đất này với giá chuyển nhượng thu thập được tại công ty kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

Bảng 6. Kết quả kiểm định giá đất cụ thể của dự án đường Thống Nhất nối dài so với giá đất thị trường

Loại đất	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất cụ thể đã được xác định (Triệu đồng/m ²)	Giá thị trường (Triệu đồng/m ²)	Mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể với giá đất thị trường (Lần)
Đất ở	23	05	64,70	102,56	0,63
	35	07	52,889	96,98	0,54
Đất trồng cây hàng năm	67	05	16,42	30,45	0,53
	41	07	11,81	25,87	0,45
Đất trồng cây lâu năm	53	05	16,42	30,45	0,53
	11	07	11,81	25,87	0,45
Đất sản xuất kinh doanh	20	05	38,82	60,48	0,64
	213	07	31,73	57,94	0,54

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (2020) và Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (2020)

Bảng 6 cho thấy giá đất cụ thể để bồi thường của tất cả các loại đất tại Dự án đường Thống Nhất nối dài chỉ bằng từ 0,45 lần đến 0,63 lần so với giá đất thị trường tùy theo loại đất. Lý do dẫn đến sự chênh lệch như vậy là do khu vực thực hiện Dự án đường Thống Nhất nối dài thuộc phường 1, phường 3 và phường Thắng Tam. Đây là các phường thuộc khu vực trung tâm của thành phố Vũng Tàu nên giá đất chuyển nhượng trên thị trường luôn ở mức cao. Tuy nhiên, khi xác định giá đất cụ thể để bồi thường của dự án thì do các thông tin về giá đất thị trường rất khó thu thập chính xác nên đơn vị tư vấn phải dựa vào giá đất trong hợp đồng chuyển nhượng được lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Trong thực tế thì mức giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thường được người dân kê khai thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế nhằm giảm số tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ phải nộp cho Nhà nước nên đã làm cho giá đất cụ thể được xác định luôn thấp hơn so với giá đất thị trường. Kết quả nghiên cứu này

rất tương đồng với kết quả nghiên cứu về giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất tại tỉnh Lâm Đồng. Cụ thể, giá đất được xác định để bồi thường tại một số dự án ở tỉnh Lâm Đồng cũng thấp hơn giá đất thị trường và nguyên nhân chính cũng là do không xác định được chính xác giá đất thị trường để làm căn cứ xây dựng giá đất cụ thể vì giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng thường được người dân kê khai thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế (Bùi Thị Lệ Huyền, 2021).

3.4. Mức độ hài lòng của người dân về giá đất cụ thể được xác định tại các dự án

Trên cơ sở các phiếu phỏng vấn người dân bị thu hồi đất đã thu thập được cùng với việc sử dụng thang đo Likert, nghiên cứu đã xác định được mức độ hài lòng của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định để bồi thường của Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài.

Bảng 7. Mức độ hài lòng của người dân về giá đất cụ thể được xác định để bồi thường

Loại đất	Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2		Dự án đường Thống Nhất nối dài	
	Điểm đánh giá trung bình	Mức độ hài lòng	Điểm đánh giá trung bình	Mức độ hài lòng
Đất ở	4,0	Hài lòng	3,97	Hài lòng
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	-	-	4,0	Hài lòng
Đất trồng cây hàng năm	4,0	Hài lòng	4,07	Hài lòng
Đất trồng cây lâu năm	3,8	Hài lòng	4,0	Hài lòng
Đất nuôi trồng thủy sản	4,1	Hài lòng	-	-
Đất làm muối	4,0	Hài lòng	-	-
Điểm trung bình	3,85	Hài lòng	4,01	Hài lòng

Bảng 7 cho thấy, điểm đánh giá trung bình theo thang đo Likert của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định ở Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 là 3,85 điểm và ở Dự án đường Thống Nhất nối dài là 4,01 điểm. Điều này cho thấy người dân bị thu hồi đất đều đã hài lòng với giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất ở cả hai dự án. So sánh với kết quả nghiên cứu được thực hiện ở tỉnh Lâm Đồng cho thấy, mức độ hài lòng của người dân của hai dự án đã cao hơn so với mức độ hài lòng của người dân đối với giá đất cụ thể để bồi thường của Dự án khu dân cư số 6 ở phường 11 của thành phố Đà Lạt và Dự án tổ hợp Bauxite nhôm Lâm Đồng ở huyện Bảo Lâm. Cụ thể, tại Dự án khu dân cư số 6 ở phường 11 của thành phố Đà Lạt thì người dân ít hài lòng với giá đất cụ thể với điểm đánh giá trung bình chỉ đạt 2,23 điểm. Trong khi đó tại Dự án tổ hợp Bauxite nhôm Lâm Đồng ở huyện Bảo Lâm người dân mặc dù cũng hài lòng với giá đất bồi thường nhưng điểm đánh giá trung bình cũng chỉ đạt ở mức 3,4 điểm (Bùi Thị Lệ Huyền, 2021).

Mặc dù có sự khác biệt về điểm đánh giá đối với từng loại đất nhưng người dân bị thu hồi đất của cả hai dự án cũng đã hài lòng đối với giá đất cụ thể được xác định để bồi thường đối với từng loại đất bị thu hồi của dự án. Tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2, điểm đánh giá của người dân đối với giá bồi thường của từng loại đất dao động từ 3,8 - 4,1 điểm. Trong đó, đất nuôi trồng thủy sản được người dân đánh giá với mức điểm cao nhất và đất trồng cây lâu năm được người dân đánh giá với mức điểm thấp nhất. Nguyên nhân là do trong khu vực thu hồi đất của dự án, đất trồng cây lâu năm có diện tích không nhiều đồng thời loại đất này ít xảy ra giao dịch nên người dân không xác định được giá đất trên thị trường. Vì vậy, với mức giá bồi thường đối với đất trồng cây lâu năm cao gấp từ 3,5 - 18,5 lần so với giá đất trong bảng giá của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành nên người dân đã hài lòng và đánh giá ở mức điểm cao nhất với loại đất này. Trong khi đó, đa số diện tích đất bị thu hồi của người dân trong phạm vi dự án là đất nuôi trồng thủy sản, nên mặc dù cũng đã hài lòng vì mức giá bồi thường của loại đất này cao gấp từ 2,1 - 5,4 lần so

với giá đất quy định trong bảng giá của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng do mức giá này vẫn thấp hơn giá đất thị trường nên người dân chỉ đánh giá với mức điểm trung bình là 3,8 điểm.

Người dân tại Dự án đường Thống Nhất nói dài cũng đã hài lòng với giá đất cụ thể được xác định để tính tiền bồi thường cho tất cả các loại đất bị thu hồi của dự án với điểm đánh giá dao động từ 3,97 - 4,07 điểm. Tuy nhiên, khác với Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2, tại Dự án đường Thống Nhất nói dài thì giá đất cụ thể đối với đất ở được người dân đánh giá với mức điểm thấp nhất. Lý do là vì khu vực thu hồi đất của Dự án đường Thống Nhất nói dài là khu vực trung tâm, thị trường chuyên nhượng sôi động, tuy nhiên giá đất ở chuyên nhượng trong các hợp đồng giao dịch thành công được kê khai thấp hơn giá thị trường nên giá đất ở được định giá không được cao như mong đợi của các hộ có đất bị thu hồi.

3.5. Các khó khăn và hạn chế trong công tác xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án nghiên cứu

Công tác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án được tiến hành nghiên cứu ở thành phố Vũng Tàu còn có một số khó khăn và hạn chế như sau:

- Hồ sơ đối với từng trường hợp cụ thể bàn giao cho cơ quan định giá đất nhiều trường hợp chưa đầy đủ, không đảm bảo quy định về việc chứng thực, sao y đóng dấu đỏ.

- Trên địa bàn thành phố Vũng Tàu ít có giao dịch chuyên nhượng đối với đất nông nghiệp. Do đó, trong quá trình thực hiện xác định giá đất cụ thể cho nhóm đất này còn thiếu thông tin hoặc thông tin được cung cấp chưa thật sự chính xác nên đã gây

ảnh hưởng lớn đến tính chính xác của kết quả định giá đất cụ thể.

- Việc giao dịch đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp diễn ra nhiều ở thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, hầu hết giá ghi trên hợp đồng chuyên nhượng của các loại đất này đều thấp hơn so với giá đất giao dịch thực tế. Vì vậy, trong quá trình xác định giá đất cụ thể đơn vị tư vấn phải ghi nhận giá đất phổ biến trên thị trường thông qua thông tin từ các trung tâm môi giới, các công ty kinh doanh bất động sản... Tuy nhiên, do giá đất này không được ghi nhận trên các giấy tờ chính thức nên cũng rất khó đảm bảo có độ chính xác cao, từ đó cũng ảnh hưởng đến tính chính xác của kết quả định giá đất cụ thể.

- Giá đất cụ thể được xác định bằng một phương pháp định giá đất duy nhất do vậy đã hạn chế đến tính chính xác của giá đất được xác định do không có giá đất được xác định bằng phương pháp khác để kiểm chứng.

3.6. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất cụ thể tại thành phố Vũng Tàu

Từ các kết quả nghiên cứu được về thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nói dài, để nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này trong thời gian tới thì thành phố Vũng Tàu nên thực hiện một số giải pháp sau:

- Các cơ quan chức năng có liên quan như Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND các phường, xã nơi có đất bị thu hồi,... cần bàn giao đầy đủ hồ sơ đã được đảm bảo quy định về việc chứng thực, sao y để khẳng định tính pháp lý của hồ sơ nói chung và giá đất nói riêng được cung cấp cho cơ quan định giá đất làm căn cứ xác định giá đất cụ thể.

- Cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các đơn vị như Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND các phường, xã trong việc thu thập hồ sơ đối với thửa đất cần định giá. Cần nâng cao trách nhiệm của các Phòng công chứng và Văn phòng công chứng trong việc cung cấp các hợp đồng chuyển nhượng thành công đối với loại đất cần thực hiện khảo sát. Bên cạnh đó, cơ quan định giá đất phải làm việc trực tiếp với người có đất bị thu hồi để nâng cao tính chính xác của nguồn dữ liệu, thông tin được cung cấp.

- Các cơ quan chức năng nói chung, các Phòng công chứng và Văn phòng công chứng nói riêng cần tuyên truyền, giải thích cho người dân hiểu được các lợi ích của việc ghi đúng giá chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng như giúp người dân tránh được các rủi ro vì bị mất tiền khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và người bán căn cứ giá trên hợp đồng để trả lại tiền cho người mua,...Việc thực hiện giải pháp này không những bảo vệ được quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, đồng thời còn giúp cho cơ quan định giá đất thu thập được giá đất chuyển nhượng trên thị trường một cách chính xác để làm căn cứ xác định giá đất cụ thể.

- Trong quá trình xác định giá đất cụ thể cần phối hợp nhiều phương pháp xác định giá đất khác nhau để kiểm định kết quả định giá đất. Trên cơ sở đó, nâng cao được tính chính xác của giá đất cụ thể được xác định để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

4. KẾT LUẬN

- Việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và Dự án đường Thống Nhất nối dài được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật nhưng có thời gian thực hiện sớm

hơn so với thời gian quy định của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu từ 07 đến 12 ngày.

- Giá đất cụ thể để tính bồi thường của tất cả các loại đất tại hai dự án đều cao hơn so với giá đất quy định tại bảng giá đất của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành nhưng mức giá này vẫn thấp hơn nhiều so với giá đất thị trường cùng thời điểm.

- Người dân bị thu hồi đất đều đã hài lòng với giá đất cụ thể được xác định để tính tiền bồi thường của cả hai dự án. Trong đó, đất nuôi trồng thủy sản tại Dự án xây dựng tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2 và đất trồng cây hàng năm tại Dự án đường Thống Nhất nối dài có điểm đánh giá của người dân theo thang đo Likert cao nhất so với các loại đất khác trong cùng dự án.

- Vẫn còn một số tồn tại trong công tác xác định giá đất cụ thể, do đó các giải pháp liên quan đến việc cung cấp đầy đủ và đảm bảo quy định về chứng thực hồ sơ, giải pháp tuyên truyền cho người dân hiểu và ghi đúng giá đất chuyển nhượng thực tế trên hợp đồng cũng như giải pháp về việc sử dụng nhiều phương pháp xác định giá đất khác nhau... cần được áp dụng để nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (30/06/2014). *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.*
- Chính phủ. (15/5/2014). *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất.*
- Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu. (2020). *Số liệu về giá đất chuyển nhượng trên thị trường.*
- Bùi Thị Lệ Huyền. (2021). *Thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất tại một số dự án trên địa bàn tỉnh Lâm*

- Đông*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Trần Ngọc Linh. (2019). *Thực trạng công tác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án ở huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình*. Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Quốc hội. (29/11/2013). *Luật Đất đai*.
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (07/08/2015). *Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ban hành Quy trình xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất phi nông nghiệp, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu tiền thuê đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*.
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (19/12/2014). *Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND về việc ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015-31/12/2020) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*.
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (11/05/2017). *Quyết định số 1240/QĐ-UBND về phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án tuyến đường vào và cơ sở doanh trại Chi đội Kiểm ngư số 2*.
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (20/12/2019). *Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND 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*.
- UBND thành phố Vũng Tàu. (2020). *Báo cáo tình hình thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể giai đoạn 2016 - 2020, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*.
- UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (09/07/2020). *Quyết định số 1860/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đường Thống Nhất (nối dài) thuộc phường 1, phường 3 và phường Thắng Tam*.