



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

Trần Thị Ánh Tuyết¹, Lê Ngọc Phương Quý^{1*}, Mai Thị Khánh Vân², Phạm Hoàng Việt³

¹ Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế, 102 Phùng Hưng, Huế, Việt Nam

² Trường Du lịch, Đại học Huế, 22 Lâm Hoàng, Huế, Việt Nam

³ Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Phú Mỹ, Quốc lộ 51, Phú Mỹ, Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: Lê Ngọc Phương Quý <lengocphuongquy@huaf.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 23-11-2021; Ngày chấp nhận đăng: 18-4-2022)

Tóm tắt. Nghiên cứu này đánh giá thực trạng xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại hai dự án Đường Hòa Phước – Cái Mép và Chợ Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nghiên cứu đã phỏng vấn 79 hộ dân bị thu hồi đất, phân tích các số liệu thứ cấp và sử dụng thang đo Likert 5 mức để đánh giá mức độ hài lòng của người dân. Kết quả cho thấy việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường được thực hiện theo đúng trình tự quy định và có thời gian thực hiện sớm hơn từ 5–10 ngày so với quy định. Giá đất cụ thể được xác định tại hai dự án đều cao hơn so với giá đất nhà nước ban hành nhưng lại thấp hơn giá đất thị trường từ 0,48–0,71 lần. Tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép, việc xác định giá cụ thể đối với đất làm muối và đất rừng sản xuất là giá đất nhà nước dẫn đến phát sinh khiếu nại và không đồng thuận từ người dân. Bên cạnh đó, mức hài lòng của người dân đối với giá bồi thường chỉ ở mức trung bình. Ngoài ra, việc xác định giá cụ thể còn nhiều khó khăn, bất cập về quy định pháp luật, quy trình, tổ chức thực hiện, nguồn nhân lực và cơ sở vật chất.

Từ khóa: bồi thường, giá đất cụ thể, giá đất thị trường, thị xã Phú Mỹ

Circumstances of determining land price for compensation for acquisition at projects in Phu My town, Ba Ria – Vung Tau province

Tran Thi Anh Tuyet¹, Le Ngoc Phuong Quy^{1*}, Mai Thi Khanh Van², Pham Hoang Viet³

¹ University of Agriculture and Forestry, Hue University, 102 Phung Hung St., Hue, Vietnam

² School of Hospitality and Tourism, Hue University, 22 Lam Hoang St., Hue, Vietnam

³ Phu My land fund development Center, 51 Highway, Phu My, Vung Tau, Ba Ria – Vung Tau, Vietnam

* Correspondence to Le Ngoc Phuong Quy <lengocphuongquy@huaaf.edu.vn>

(Submitted: November 23, 2021; Accepted: April 18, 2022)

Abstract. This paper aims to assess the current situation of determining land prices for compensation when the State recovers land at projects on Hoa Phuoc – Cai Mep Road and My Xuan Market. The study interviewed 79 households whose land was acquired, analyzed secondary data, and used the 5-level Likert scale to assess their satisfaction. The results show that the determination of land prices for compensation was conducted with the prescribed order and ended 5–10 days earlier than regulated. The land price determined in the two projects was higher than the land price issued by the state, but it was 0.48–0.71 times lower than the market land price. At the Phuoc Hoa – Cai Mep road project, however, the prices for salt production land and production forest land followed the state regulations, leading to complaints and disagreements from the owners. Besides, the land owners' satisfaction with the compensation is only moderate. In addition, determining prices still faces numerous difficulties and inadequacies regarding legal regulations, processes, implementation organization, human resources, and facilities.

Keywords: compensation, market land price, land price, Phu My town

1 Đặt vấn đề

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, giá đất cụ thể là giá đất do Ủy ban nhân dân 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 [1]. Giá đất cụ thể được sử dụng để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy, việc xác định chính xác giá đất cụ thể có vai trò rất quan trọng trong công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng [2]. Lý do là 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 và thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện giải phóng mặt bằng của các dự án [3].

Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đang có nhiều ưu đãi trong phát triển kinh tế, đặc biệt là sau Nghị quyết số 492/NQ-UBTVQH14, ngày 12/4/2018, của Ủy ban thường vụ Quốc hội

về việc thành lập thị xã Phú Mỹ và các phường thuộc thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu [4] với mười đơn vị hành chính, gồm năm phường và năm xã, với diện tích tự nhiên 33.383 ha và dân số 207.688 người [5]. Thị xã Phú Mỹ là một trong những trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, thương mại và dịch vụ quan trọng của tỉnh và có vị trí đặc biệt quan trọng là trung tâm công nghiệp, dịch vụ cảng, là đầu mối giao thông giao lưu trong tỉnh và của cả vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội toàn bộ vùng phía Tây của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Với hai dự án trọng điểm là dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép tại phường Phước Hòa và phường Tân Phước và dự án Chợ Mỹ Xuân tại phường Mỹ Xuân. Các dự án trên đi qua hai phường khác nhau và thực hiện định giá cho nhiều tuyến đường khác nhau. Nhiều loại đất thường gặp khi thực hiện thu hồi đất trên địa bàn thị xã gồm: đất nông nghiệp (đất làm muối, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng sản xuất, đất ao, hồ) và đất phi nông nghiệp (đất ở) [6, 7]. Xuất phát từ thực tiễn trên, chúng tôi tiến hành nghiên cứu này 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, chúng tôi đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2 Nội dung và phương pháp

2.1 Nội dung

Chúng tôi tập trung phân tích thực trạng xác định giá đất cụ thể tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép tại phường Phước Hòa và phường Tân Phước và dự án Chợ Mỹ Xuân, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ. Từ đó, chúng tôi đánh giá mức độ hài lòng của người dân đối với giá đất cụ thể được xác định, chỉ ra 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.

2.2 Phương pháp

Xác định khu vực nghiên cứu

Chúng tôi nghiên cứu trên các dự án xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bao gồm dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép tại phường Phước Hòa và phường Tân Phước và dự án Chợ Mỹ Xuân, phường Mỹ Xuân. Lý do chọn hai dự án này là: thứ nhất, các dự án này mang tính tiêu biểu, đại diện, dự án đi qua hai địa bàn phường khác nhau, các dự án thực hiện định giá cho nhiều tuyến đường khác nhau, nhiều loại đất thường gặp khi thực hiện thu hồi đất trên địa bàn thị xã gồm: đất nông nghiệp (đất làm muối, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng sản xuất, đất ao, hồ), đất phi nông nghiệp (đất ở). Thứ hai, về tính thời gian: dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép thực hiện vào năm 2016–2018, dự án Chợ Mỹ Xuân thực hiện vào năm 2018–2020. Như vậy, các dự án nằm trong thời gian nghiên cứu của bài báo (từ năm 2016 đến năm 2020). Cụ thể:

Dự án 1: Đường Phước Hòa – Cái Mép

Dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép do Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm chủ đầu tư. Dự án dài 3,6 km, bề rộng nền đường 35 m với tổng mức đầu tư 941,965 tỷ đồng. Dự án đi qua phường Tân Phước và phường Phước Hòa với điểm đầu đầu nối với Quốc lộ 51 thuộc phường Phước Hòa, điểm cuối tiếp giáp với dự án Khu công nghiệp Cái Mép, thuộc phường Tân Phước. Tổng diện tích thu hồi để thực hiện dự án là 132.231,7 m² [6].

Dự án 2: Chợ Mỹ Xuân

Dự án Chợ Mỹ Xuân được thực hiện đến năm 2020 nhằm mục đích nâng cấp và mở rộng khu Chợ Mỹ Xuân hiện hữu. Khu vực chợ từ trước đến nay luôn rất đông đúc và sầm uất; các giao dịch, mua bán hàng hóa tại nơi đây thuộc hạng đông nhất trên địa bàn thị xã. Tổng diện tích thu hồi để thực hiện dự án là 25.003,2 m² [7].

Thu thập số liệu thứ cấp

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 và 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 thị xã Phú Mỹ như Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ.

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 dự án chúng tôi 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 [8].

$$n = \frac{N}{1 + N \times e^2} \quad (1)$$

trong đó n là số mẫu nghiên cứu; N là tổng số mẫu; e là sai số cho phép.

Với sai số cho phép $e = 0,1$ và tổng số hộ dân bị thu hồi đất dự án đường Phước Hòa – Cái Mép và dự án Chợ Mỹ Xuân là 83 và 52 hộ, chúng tôi tính được số lượng hộ dân phỏng vấn của từng dự án như trong Bảng 1.

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
Đường Phước Hòa – Cái Mép	83	45
Chợ Mỹ Xuân	52	34
Tổng	135	79

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 Microsoft 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 các nội dung nghiên cứu đã đặt ra.

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, chúng tôi sử dụng thang đo Likert năm 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: $n = \text{Tổng điểm của từng tiêu chí} / \text{Tổng số phiếu điều tra}$. Mức độ hài lòng của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định theo thang điểm sau: $n \geq 4,21$: Rất hài lòng; $4,20 \leq n < 3,40$: Hài lòng; $2,61 \leq n < 3,40$: Không xác định được/Trung lập; $1,81 \leq n < 2,60$: Ít hài lòng; $n < 1,8$: Không hài lòng.

3 Kết quả và thảo luận

3.1 Đánh giá thực trạng về 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 [9]. Việc tuân thủ trình tự và thời gian xác định giá đất cụ thể của hai dự án được trình bày trong Bảng 2.

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. Tuy nhiên, tổng thời gian thực hiện của cả hai dự án đều sớm hơn so với quy định 4–8 ngày. Trong đó, thời gian rút ngắn hơn so với quy định của cả hai dự án đều được thực hiện ở năm 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

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

STT	Trình tự, thời gian thực hiện	Quy định của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Thời gian thực hiện thực tế (ngày)	
			Dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép	Dự án Chợ Mỹ Xuân
1	Lựa chọn, thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể	10	9	9
2	Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định giá của đơn vị tư vấn để báo cáo, đề xuất UBND thành phố Vũng Tàu	5	5	5
3	UBND thành phố Vũng Tàu báo cáo đề xuất giá đất bồi thường gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định	3	3	3
4	Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	5	3	4
5	Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định để Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét quyết định giá đất cụ thể	5–10	7	8
6	Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể	5	4	5
7	UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể	5	3	5
Tổng thời gian thực hiện		38–42	34	35

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

đồng thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định để 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 một ngày. Riêng bước năm là bước mà Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến thẩm định để 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 hai ngày thực hiện giữa hai dự án. Cụ thể, thời gian thực hiện ở hầu hết các bước của hai dự án chỉ chênh lệch nhau một ngày. Riêng bước bảy là bước mà UBND tỉnh

Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể là có sự chênh lệch hai ngày thực hiện giữa hai dự án. Nguyên nhân là tại thời điểm hoàn tất hồ sơ để phê duyệt, Chủ tịch UBND tỉnh bận công việc, không ký sớm được nhưng việc phê duyệt vẫn đảm bảo đúng số ngày quy định là năm ngày.

3.2 Kết quả xác định giá đất cụ thể của các dự án tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Kết quả xác định giá đất cụ thể của dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép

Giá đất cụ thể để bồi thường đối với tất cả các loại đất tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép đã được xác định cao hơn 1–5,02 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 năm năm (01/01/2015–31/12/2019) trên địa bàn tỉnh (Bảng 3).

Trong đó, giá bồi thường đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư cao gấp 5–5,02 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 nông nghiệp trong khu dân cư thì đất ở cũng có mức chênh lệch rất cao, dao động từ 2,54 đến 2,55 lần. Các loại đất gồm đất nông nghiệp ngoài khu dân cư, đất làm muối và đất rừng sản xuất có mức chênh lệch thấp hơn so với đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất ở nhưng giá đất cụ thể của các loại đất này cũng cao hơn giá đất quy định trong bảng giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành cho thời kỳ 2015–2019 từ 1 lần đến 1,2 lần.

Để phân tích được kết quả xác định giá đất cụ thể của dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép, chúng tôi kiểm định giá đất đã được xác định để bồi thường của dự án. Mặc dù dự án thu hồi ba loại đất của người dân, nhưng việc kiểm định chỉ thực hiện được đối với đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư. Nguyên nhân là hai loại đất này có dữ liệu về giá đất chuyển nhượng trên thị trường cùng thời điểm để so sánh. Bên cạnh đó, do người dân không xác định được chính xác

Bảng 3. Kết quả xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép

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 (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	
Đất ở	514.000	3.819.000	2,54–2,55
Đất nông nghiệp trong khu dân cư	195.000	452.000	5–5,02
Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư	24.000	65.000	1,14–1,2
Đất làm muối	34.000	74.000	1
Đất rừng sản xuất	24.000	34.000	1

Nguồn: UBND thị xã Phú Mỹ (2020)

thu nhập ròng trên một đơn vị diện tích đất rừng sản xuất 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 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đối với đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp ngoài khu dân cư thì việc kiểm định giá đất cụ thể được thực hiện trên ba thửa đất ngẫu nhiên. Kết quả kiểm định được trình bày trong Bảng 4.

Bảng 4 cho thấy giá đất cụ thể được xác định để bồi thường đối với đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư và đất nông nghiệp ngoài khu dân cư của dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép đều thấp hơn giá đất thị trường. Trong đó, giá đất ở chỉ bằng 0,58–0,59 lần và giá đất nông nghiệp trong khu dân cư bằng 0,27–0,4 lần so với giá đất thị trường cùng thời điểm. Giá đất nông nghiệp ngoài khu dân cư bằng 0,32–0,35 lần so với đất thị trường cùng thời điểm. 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 lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ 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. Các số liệu này làm cho giá đất cụ thể xác định đều thấp hơn so với giá đất thực tế trên thị trường. Đất nông nghiệp tuy cao hơn mức giá tại bảng giá đất của Tỉnh nhưng vẫn chưa tương xứng với mức giá thị trường hiện tại, do các tài sản so sánh được xác định có thời gian giao dịch quá 24 tháng, dẫn đến không được sự đồng thuận từ người dân và phát sinh khiếu nại.

Kết quả xác định giá đất cụ thể của dự án Chợ Mỹ Xuân

Kết quả phân tích ở Bảng 5 cho thấy UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường cho hai loại đất thuộc phạm vi thu hồi của dự án Chợ Mỹ Xuân là đất ở và đất

Bảng 4. Kết quả kiểm định giá cụ thể để bồi thường tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép

Loại đất	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất thị trường (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể đã xác định (đồng/m ²)	Mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể với giá đất thị trường (lần)
Đất ở	1646	26	6.435.000	3.819.000	0,59
	267	32	5.243.000	3.055.000	0,58
Đất nông nghiệp trong khu dân cư	254	14	1.143.000	452.000	0,4
	365	14	931.000	252.000	0,27
Đất nông nghiệp ngoài khu dân cư	123	32	186.000	65.000	0,35
	232	32	171.000	55.000	0,32

Nguồn: UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu [10]

nông nghiệp trong khu dân cư. Giá đất cụ thể đối với đất ở và đất nông nghiệp đều thấp hơn so với giá thị trường. Trong đó, đất ở có mức chênh lệch cao với 1.660.000 và 1.408.000 đồng/m². Bên cạnh đó, đất nông nghiệp trong khu dân cư có mức chênh lệch 384.000 và 478.000 đồng/m². Nguyên nhân là giá cụ thể để bồi thường tại dự án Chợ Mỹ Xuân đối với đất ở và đất nông nghiệp tuy cao hơn mức giá tại bảng giá đất của Tỉnh nhưng vẫn chưa tương xứng với mức giá thị trường hiện tại do các tài sản so sánh được xác định có thời gian giao dịch quá 24 tháng, dẫn đến không được sự đồng thuận từ người dân và phát sinh khiếu nại. Vì vậy, cần kiểm định giá đất cụ thể để bồi thường tại dự án Chợ Mỹ Xuân so với giá thị trường cùng thời điểm. Chúng tôi đã kiểm định giá đất được xác định để bồi thường của dự án. Với loại đất thu hồi là đất ở và đất nông nghiệp trong khu dân cư thì việc kiểm định giá đất cụ thể được thực hiện trên hai thửa đất ngẫu nhiên.

Bảng 5 cũng cho thấy giá đất cụ thể được xác định đều 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. Trong đó, giá cụ thể được xác định để bồi thường đối với đất ở cao gấp từ 2,29 đến 2,66 lần; đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư cao gấp từ 2,59 đến 5,04 lần so với giá đất cùng vị trí trong bảng giá đất.

Để đánh giá được sự phù hợp của giá đất cụ thể xác định để bồi thường cho các hộ dân bị thu hồi đất của dự án, chúng tôi đã kiểm định giá đất cụ thể bằng cách lựa chọn ngẫu nhiên hai 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 UBND thị xã Phú Mỹ.

Số liệu tại Bảng 6 cho thấy giá đất cụ thể để bồi thường của tất cả các loại đất tại dự án Chợ Mỹ Xuân chỉ bằng 0,48–0,71 lần so với giá đất thị trường tùy theo loại đất. Nguyên nhân dẫn đến sự chênh lệch như vậy là giá đất tại huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) vào thời điểm năm 2017 tăng cao xuất phát từ việc huyện Tân Thành sẽ lên thị xã Phú Mỹ vào năm 2018. Riêng đối với đất rừng sản xuất 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 thị xã Phú Mỹ không có thông tin chuyển nhượng về các loại đất này trên thị trường.

Bảng 5. Kết quả xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại dự án Chợ Mỹ Xuân

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 (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	
Đất ở	1.758.000	3.986.000	2,29–2,66
Đất nông nghiệp trong khu dân cư	171.000	454.000	2,59–5,04

Nguồn: [7, 11]

Bảng 6. Kết quả kiểm định giá đất cụ thể của dự án Chợ Mỹ Xuân so với giá đất thị trường

Loại đất	Số thửa	Số tờ bản đồ	Giá đất cụ thể đã được xác định (đồng/m ²)	Giá thị trường (đồng/m ²)	Mức chênh lệch giữa giá đất cụ thể với giá đất thị trường (lần)
Đất ở	211	11	3.986.000	5.646.000	0,71
	366	12	3.046.000	4.454.000	0,68
Đất nông nghiệp trong khu dân cư	234	07	454.000	932.000	0,49
	179	08	361.000	745.000	0,48

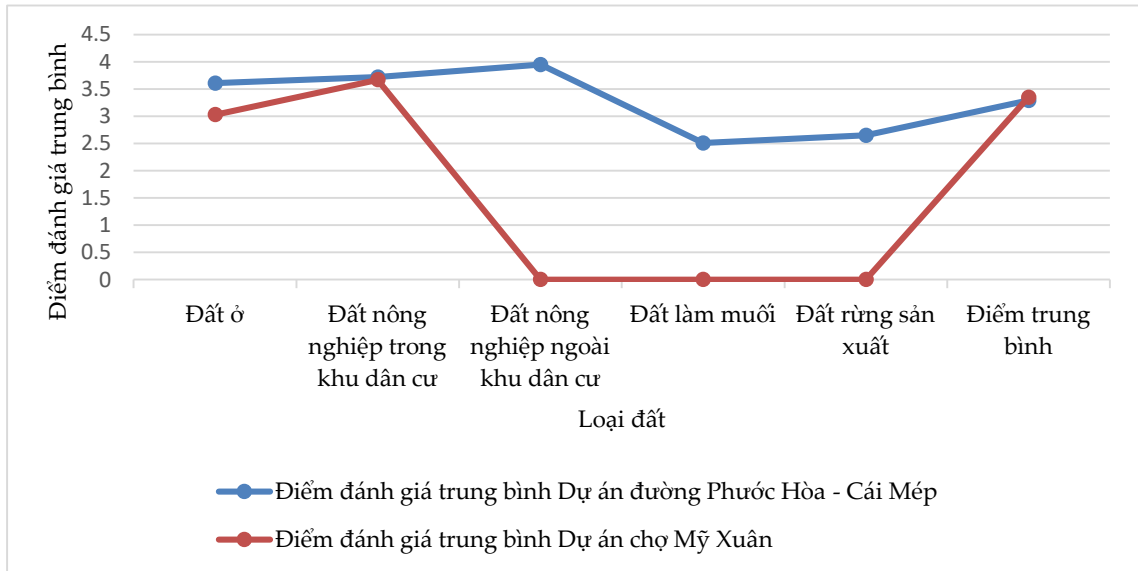
Nguồn: [7]

Tuy nhiên, 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, làm cho giá đất cụ thể được xác định luôn thấp hơn so với giá đất thị trường.

3.3 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, chúng tôi 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 Đường Phước Hòa – Cái Mép và dự án Chợ Mỹ Xuân.

Hình 1 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. Mức hài lòng của người dân bị thu hồi đất đối với giá đất cụ thể được xác định tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép với mức trung bình (3,29 điểm) và tại dự án Chợ Mỹ Xuân cũng chỉ đạt mức hài lòng trung bình với 3,35 điểm. Điều này cho thấy đa số người dân bị thu hồi đất ở cả hai dự án đều chưa thực sự hài lòng với giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trong đó, tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép có thu hồi đất làm muối và đất rừng sản xuất, nhưng giá cụ thể là giá trong bảng giá đất của tỉnh nên phần lớn người dân không hài lòng với mức giá đó, do vậy mức hài lòng rất thấp chỉ 2,51 điểm (đất làm muối) và 2,65 điểm (đất rừng sản xuất).



Hình 1. Mức độ hài lòng của người dân về giá đất cụ thể được xác định để bồi thường

Nguồn: Xử lý số liệu (2020)

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 Đường Phước Hòa – Cái Mép, điểm đánh giá của người dân đối với giá bồi thường của từng loại đất dao động từ 3,51 đến 3,95 điểm. Trong đó, đất nông nghiệp ngoài khu dân cư được người dân đánh giá với mức điểm cao nhất và đất làm muối được người dân đánh giá với mức điểm thấp nhất. Nguyên nhân là trong khu vực thu hồi đất nông nghiệp ngoài khu dân cư của dự án, đất làm muối có diện tích không lớn; đồng thời, loại đất này ít được giao dịch nên người dân không xác định được giá đất trên thị trường.

Người dân tại dự án Chợ Mỹ Xuân 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 3,67 đến 3,93 điểm. Tuy nhiên, khác với dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép, tại dự án Chợ Mỹ Xuân thì giá đất cụ thể đối với đất ở và đất nông nghiệp ngoài khu dân cư ở mức điểm thấp hơn. Lý do là khu vực thu hồi đất của dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép là khu vực trung tâm, thị trường chuyển nhượng sôi động. Tuy nhiên, giá đất ở chuyển nhượng trong các hợp đồng giao dịch thành công được kê khai thấp hơn giá thị trường nên đất ở không được định giá cao như mong đợi của các hộ có đất bị thu hồi.

3.4 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 nghiên cứu ở thị xã Phú Mỹ 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 chưa đầy đủ, không đảm bảo quy định về việc chứng thực, sao y đóng dấu đỏ. Điều này khiến thời gian triển khai dự án chưa đúng với tiến độ, chậm trễ về thời gian thẩm định dự án.

– Tại thị xã Phú Mỹ ít có giao dịch chuyển nhượng đối với đất làm muối và đất rừng sản xuất. Do đó, trong quá trình thực hiện xác định giá đất cụ thể còn thiếu thông tin hoặc thông tin được cung cấp chưa thật sự chính xác cho nhóm đất này, gây ảnh hưởng lớn đến tính chính xác của kết quả định giá đất cụ thể.

– Giá cụ thể được xác định đối với đất ở và đất nông nghiệp cao hơn giá quy định tại bảng giá đất của Tỉnh, nhưng vẫn còn thấp hơn so với giá thị trường. Mặt khác, tại dự án Đường Phước Hòa – Cái Mép, việc xác định giá cụ thể đối với đất làm muối và đất rừng sản xuất là giá đất trong bảng giá đất của Tỉnh. Đây là bất cập dẫn đến phát sinh khiếu nại và không đồng thuận từ người dân đối với giá cụ thể để bồi thường được xác định.

– 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.

3.5 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 Đường Phước Hòa – Cái Mép và dự án Chợ Mỹ Xuân và để nâng cao hiệu quả thực hiện công tác này trong thời gian tới, chúng tôi đề nghị thị xã Phú Mỹ cần thực hiện một số giải pháp sau:

– 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 và thông tin được cung cấp.

– Việc hiểu biết pháp luật về bồi thường cũng như giá bồi thường của người dân còn hạn chế, do vậy cần tuyên truyền sâu rộng cho người dân nắm rõ các quy định pháp luật về giá bồi thường thông qua các cuộc họp ấp, các buổi hội thảo. Đoàn thanh niên xã cần tuyên truyền cho thanh niên nắm rõ và truyền tải cho gia đình. Việc thực hiện giải pháp này không những bảo vệ

được quyền lợi của các bên tham gia giao dịch mà 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.

– Các cơ quan chức năng nói chung, các Phòng công chứng và Văn phòng công chứng nói riêng, cần tuyên truyền và 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, v.v. Việc thực hiện giải pháp này không những bảo vệ được quyền lợi của các bên tham gia giao dịch mà 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.

– Bổ sung quy định áp dụng phương pháp định giá đất áp dụng các trường hợp cụ thể (mang tính đặc thù) và quy định rõ khi xác định giá đất cần phải sử dụng ít nhất hai phương pháp để định giá.

4 Kết luận

Việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường tại dự án Đường Hòa Phước – Cái Mép và dự án Chợ Mỹ Xuân 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 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu từ bốn đến tám 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 nông nghiệp ngoài khu dân cư tại dự án Đường Hòa Phước – Cái Mép và đất nông nghiệp trong khu dân cư tại dự án Chợ Mỹ Xuân 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 thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tài liệu tham khảo

1. UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (2015), *Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 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.*
2. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
3. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất.*
4. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2018), *Nghị quyết số 492/NQ-UBTVQH14 ngày 12 tháng 4 năm 2018 về việc thành lập thị xã Phú Mỹ và các phường thuộc thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Hà Nội.*
5. UBND thị xã Phú Mỹ (2020), *Báo cáo tình hình thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể giai đoạn 2016 – 2020, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*
6. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (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 Phước Hoà- Cái Mép.*
7. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2020), *Quyết định số 1860/QĐ-UBND ngày 9/7/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án chợ Mỹ Xuân.*
8. Slovin, M. B., Sushka, M. E. (1984), A note on the evidence on alternative models of the banking firm: A cross section study of commercial loan rates, *Journal of Banking & Finance*, 8(1), 99–108.
9. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2017), *Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 về Ban hành Quy định 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 Bà Rịa-Vũng Tàu.*
10. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2016), *Quyết định số 20/QĐ-UBND Quy định hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.*
11. UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2019), *Quyết định số 38/QĐ-UBND Quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2021) áp dụng cho năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.*