

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 1717/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 21 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể bổ sung để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình Đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường 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;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định Bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;



Căn cứ Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 10/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kế hoạch định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Vạn Ninh;

Xét kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo số 2810/TB-HĐTĐ ngày 29/6/2023 và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 327/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể bổ sung để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh như sau:

Stt	Loại đất, vị trí theo Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh	Giá đất cụ thể (đ/m ²)
1	Đất ở nông thôn thuộc xã Vạn Thắng (các đường còn lại thuộc các thôn còn lại trong xã)	
-	Đất ở vị trí 3	818.313

- Đối với các thửa đất ở có vị trí tiếp giáp nhiều đường, nhiều hẻm (vị trí đặc biệt), giá đất cụ thể được xác định trên cơ sở giá đất ở cụ thể đã xác định nêu trên nhân với hệ số vị trí tiếp giáp quy định tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa.


- Các trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư được bố trí tại Khu tái định cư Vông Trắc Tre, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh thuộc tiểu khu LK1 tại các vị trí tiếp giáp đường N3 (quy hoạch 20m) và đường N4 (quy hoạch 16m); Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư áp dụng theo giá đất cụ thể đã được Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh.

(Chi tiết phương án giá đất kèm theo Tờ trình số 327/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

Điều 2. Giá đất cụ thể bổ sung phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này áp dụng để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình Đường bộ cao tốc Bắc - Nam, phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh theo Trích đo địa chính số 109-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 22/11/2022 và theo các

Thông báo thu hồi đất số 970/TB-UBND ngày 21/10/2022; Thông báo số 462/TB-UBND ngày 22/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh.

Việc xác định vị trí, diện tích, loại đất đối với các thửa đất thu hồi để áp giá bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư do UBND huyện Vạn Ninh thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Điều 3. Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính; Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Vạn Ninh; Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; Thủ trưởng các ngành, các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT: HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, VC, CN, KN, HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH




Lê Hữu Hoàng

**PHƯƠNG ÁN VÀ BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG
PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT CỤ THỂ BỔ SUNG ĐỂ TÍNH BỒI THƯỜNG
KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT**

**Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng
công trình Đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025,
đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại),**

địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh

*(Đính kèm Tờ trình số 327 /TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 17 / 7 /2023
của Sở Tài nguyên và Môi trường)*

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá.

1.1. Mục đích định giá: Xác định giá đất cụ thể bổ sung để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh.

Nguyên tắc xác định giá: xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 và nguyên tắc bồi thường theo Khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai 2013.

1.2. Thông tin về khu đất thu hồi cần định giá:

*** Hồ sơ pháp lý:**

- Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/02/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 11/02/2022 của Chính phủ về triển khai Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/02/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Nghị quyết số 273/NQ-UBTVQH15 ngày 11/7/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về chủ trương chuyên mục đích sử dụng rừng, đất rừng và đất trồng lúa nước từ hai vụ trở lên của Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 910/QĐ-BGTVT ngày 13/7/2022 của Bộ Giao thông Vận tải về Phê duyệt Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 20/7/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về Giao nhiệm vụ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Nghị quyết số 119/NQ-CP ngày 08/9/2022 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 11/02/2022 của Chính phủ về triển khai Nghị quyết số 44/2022/QH15 ngày 11/02/2022 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Thông báo số 180/TB-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Anh Tuấn tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND huyện Vạn Ninh giao nhiệm vụ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng Công trình đường bộ cao tốc Bắc- Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 (đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh);

- Quyết định số 2578/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Vạn Ninh;

- Thông báo thu hồi đất số 970/TB-UBND ngày 21/10/2022 của UBND huyện Vạn Ninh để thực hiện dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh (diện tích 40,18ha);

- Kế hoạch số 3724/KH-UBND ngày 21/10/2022 của UBND huyện Vạn Ninh về thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh;

- Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 13/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Kế hoạch định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2023 (trong đó có dự án này, thuộc trường hợp cần xác định giá đất cụ thể tính bồi thường địa bàn huyện Vạn Ninh);

- Mảnh trích đo địa chính số 109-2022 do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa đo vẽ và đã được Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định ngày 22/11/2022;

- Quyết định số 944/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Vạn Ninh;

- Thông báo số 463/TB-UBND ngày 22/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh về việc điều chỉnh mục 4 Thông báo số 970/TB-UBND ngày 21/10/2022 của UBND huyện Vạn Ninh để thực hiện dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh;

- Văn bản số 2183/UBND-TNMT ngày 22/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh ngày 22/6/2023 về việc điều chỉnh Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh;

- Văn bản số 2227/UBND-TTPTQĐ ngày 26/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh về việc giải trình thêm về hồ sơ xác định giá đất cụ thể tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại);

Đối chiếu với quy định tại Điều 29 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ nêu trên đảm bảo căn cứ để thực hiện xác định giá đất cụ thể tính bồi thường đối với dự án này.

*** Các thông tin về thửa đất cần xác định giá**

Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng Công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa

bản huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại) đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất để tính bồi thường và tái định cư tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023.

Theo nội dung báo cáo tại Văn bản số 2227/UBND-TTPTQĐ ngày 26/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh:

Để đảm bảo tiến độ thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Cao tốc Bắc - Nam, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (cụ thể: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh), trước đây khi xây dựng và trình Sở Tài nguyên và Môi trường phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án này thì UBND huyện Vạn Ninh chỉ đề xuất loại đất cần xác định giá là **đất trồng cây lâu năm** (trên cơ sở bản đồ trích đo địa chính do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa lập) và thời điểm này chưa thu thập đầy đủ thông tin về hồ sơ pháp lý đất đai của các trường hợp bị ảnh hưởng bởi dự án này. Do vậy, khi Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án này thì chỉ phê duyệt giá đất trồng cây lâu năm; không phê duyệt giá đất ở tại vị trí các đường còn lại thuộc các thôn còn lại trong xã - xã Vạn Thắng (vị trí 3, khu vực 2).

Đến nay người dân đã cung cấp hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan thì có phát sinh đất ở và qua xác minh nguồn gốc đất của UBND xã Vạn Thắng đối với các trường hợp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh thêm đất ở. Do đó, để có cơ sở tiếp tục thực hiện công tác bồi thường trong năm 2023, UBND huyện Vạn Ninh đề nghị xác định giá đất cụ thể bổ sung đối với đất ở của 04 thửa đất còn thiếu giá đất tại vị trí nêu trên.

- Vị trí thửa đất cần xác định giá đất bổ sung: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh.
- Diện tích cần xác định giá đất bổ sung: 4.819,5m² gồm 04 thửa đất, cụ thể:

Stt	Vị trí theo Trích đo địa chính số 109-2022	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích, loại đất thu hồi		Diện tích thu hồi (m ²)	Ghi chú
			Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (m ²)		
1	Thửa số 48, tờ bản đồ số 13	1.530,3	400	1.130,3	1.530,3	- Phần diện tích đất nông nghiệp đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023; - Phần diện tích đất ở chưa được phê duyệt giá đất tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 và cần xác định giá đất bổ sung
2	Thửa số 02, tờ bản đồ số 14	2.948,5	400	2.548,5	1.503,4	
3	Thửa số 03, tờ bản đồ số 14	1.007,9	80	927,9	884,7	
4	Thửa số 06, tờ bản đồ số 14	1.033,5	60	973,5	901,1	
Diện tích cần xác định giá đất bổ sung					4.819,5	

- Vị trí, giá đất các thửa đất cần xác định giá đất bổ sung xác định theo quy định tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

+ Đất ở nông thôn tiếp giáp các đường còn lại thuộc các thôn còn lại trong xã - xã Vạn Thắng thuộc vị trí 3, khu vực 2, hệ số 1,75; giá đất ở: 136.500 đồng/m².

* **Về tái định cư:** Theo báo cáo của UBND huyện Vạn Ninh tại văn bản số 2227/UBND-TTPTQĐ ngày 26/6/2023:

Theo Quyết định số 1780/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của UBND huyện Vạn Ninh về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 và chủ trương chung lúc đầu của UBND huyện Vạn Ninh là các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện bố trí tái định cư trên địa bàn xã Vạn Phú và Khu tái định cư Vòng Trắc Tre sẽ được bố trí tại Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú, tiểu khu LK1 tại các vị trí tiếp giáp đường N3 (quy hoạch 20m) và đường N4 (quy hoạch 16m); Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư tại Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú được áp dụng theo giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023.

* **Loại đất thu hồi cần xác định giá đất:** Đất ở nông thôn.

* **Thời điểm xác định giá đất:** Theo đề nghị xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường của UBND huyện Vạn Ninh tại Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 13/6/2023. Qua rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất thời điểm xác định giá đất cụ thể đối với dự án này là năm 2023.

2. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

Theo báo cáo của UBND huyện Vạn Ninh tại Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 13/6/2023, tại khu vực thu hồi đất xã Vạn Thắng, UBND huyện Vạn Ninh thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng đất ở tương đồng với thửa đất cần xác định giá đất. Các thông tin thu thập được đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP, Điều 4 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP để xác định giá đất cụ thể và Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017) của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về phương pháp định giá đất, có 05 phương pháp, cụ thể: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Đối với dự án này không áp dụng được do không có thông tin.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đất đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Đối với dự án này không áp dụng được do không có thông tin.

Phương pháp thặng dư, phương pháp chiết trừ trong trường hợp dự án này không áp dụng được vì mục tiêu đang xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án.

Theo hồ sơ, đặc điểm hiện trạng khu đất; với mục đích là xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án, đặc điểm các thửa đất trong khu đất thu hồi thường có hình dạng, kích thước khác nhau, mục đích sử dụng đất khác nhau (nhiều loại đất, vị trí, pháp lý về quyền sử dụng đất...) do vậy việc sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phù hợp hơn so với các phương pháp định giá đất còn lại theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở nhu cầu xác định giá đất bồi thường của UBND huyện Vạn Ninh tại Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 13/6/2023; Căn cứ các thông tin thu thập được do UBND huyện Vạn Ninh cung cấp; Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất cụ thể tính bồi thường đối với dự án này. Cụ thể như sau:

Stt	Thông tin thu thập	Thời điểm chuyển nhượng	Diện tích đất (m ²)	Giá trị chuyển nhượng (đồng)	Giá trị chuyển nhượng sau quy đổi (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)
1	Thửa số 455, tờ bản đồ 04, thôn Suối Luông, xã Vạn Thắng	11/2021	1.546m ² (60m ² ONT + 1.486m ² CLN)	950 triệu	1.138.226.600	736.240	Vị trí 3, khu vực 2, hệ số xã 1,75; giá đất 136.500
Giá trị chuyển nhượng sau khi chuyển mục đích: $950.000.000 + \{(136.500 - 45.000) \times 340m^2\} + (136.500 \times 1,4 - 45.000 \times 1,2) \times 1.146m^2 = 1.138.226.600$ đồng							
2	Thửa số 468, tờ bản đồ 04, thôn Suối Luông, xã Vạn Thắng	04/2022	869,2m ² (80m ² ONT+ 789,2m ² CLN)	650 triệu	743.607.320	855.508	Vị trí 3, khu vực 2, hệ số xã 1,75; giá đất 136.500
Giá trị chuyển nhượng sau khi chuyển mục đích: $650.000.000 + \{(136.500 - 45.000) \times 320m^2\} + (136.500 \times 1,4 - 45.000 \times 1,2) \times 469,2m^2 = 743.607.320$ đồng							
3	Thửa số 297, tờ bản đồ 34, thôn Tân Dân 2, xã Vạn Thắng	12/2021	724,8m ² (60m ² ONT + 664,8m ² CLN)	550 triệu	625.640.080	863.190	Vị trí 3, khu vực 2, hệ số xã 1,75; giá đất 136.500
Giá trị chuyển nhượng sau khi chuyển mục đích: $550.000.000 + \{(136.500 - 45.000) \times 340m^2\} + (136.500 \times 1,4 - 45.000 \times 1,2) \times 324,8m^2 = 625.640.080$ đồng							



H.C.A
SỞ
NGUYỄN
TRƯỜNG
KHÁNH

Căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được nêu trên, điều kiện kinh tế - xã hội tại khu vực có thông tin điều tra và khu vực thu hồi đất là tương đồng nhau nên đề xuất giá đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá theo thông tin thu thập, cụ thể:

- Giá đất ở bình quân: $(736.240 + 855.508 + 863.190) / 3 = 818.313$ đồng/m².

- Suy ra, hệ số điều chỉnh giá đất: $818.313 / 136.500 = 5,99$.

4. Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất

- Đối với đất ở nằm trong ranh giới dự án: xác định trên cơ sở lấy giá đất ở quy định tại Bảng giá đất của tỉnh nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với từng loại đất, vị trí cần xác định giá phù hợp với thời điểm xác định giá.

Kết quả như sau:

Stt	Loại đất, vị trí	Giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất cụ thể (đ/m ²)
1	Đất ở nông thôn thuộc xã Vạn Thắng (các đường còn lại thuộc các thôn còn lại trong xã)			
-	Đất ở vị trí 3	136.500	5,99	818.313

* Ghi chú:

- Đối với các thửa đất ở có vị trí tiếp giáp nhiều đường, nhiều hẻm (vị trí đặc biệt), giá đất cụ thể được xác định trên cơ sở giá đất ở cụ thể đã xác định nêu trên nhân với hệ số vị trí tiếp giáp quy định tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Việc xác định vị trí, diện tích, loại đất đối với các thửa đất thu hồi để áp giá bồi thường thực hiện theo Trích đo địa chính số 109-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 22/11/2022 và theo các Thông báo thu hồi đất số 970/TB-UBND ngày 21/10/2022; số 462/TB-UBND ngày 22/6/2023 của UBND huyện Vạn Ninh; UBND huyện Vạn Ninh thực hiện thu hồi đất, bồi thường và bố trí tái định cư theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

- Giá đất cụ thể bổ sung xác định nêu trên để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án thành phần đoạn Vân Phong - Nha Trang thuộc Dự án xây dựng công trình Đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Thắng, huyện Vạn Ninh.

- Các trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư được bố trí tại Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh thuộc tiểu khu LK1 tại các vị trí tiếp giáp đường N3 (quy hoạch 20m) và đường N4 (quy hoạch 16m); Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư áp dụng theo giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh.

5. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Xem xét đánh giá theo mặt bằng giá đất cụ thể để tính bồi thường và tái định cư đối với các dự án đã triển khai trên địa bàn huyện Vạn Ninh trong thời gian qua,

nhận thấy kết quả xác định giá đất để tính bồi thường và tái định cư đối với dự án này là phù hợp với quy định và phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương tại thời điểm cần xác định giá.

