

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: 2303/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 26 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư xã Vạn Phú tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/03/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt giá đất cụ thể 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 Phú, 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;

Căn cứ Văn bản số 8827/UBND-XDND ngày 31/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh giá đất liên quan đến Dự án Đường bộ Cao tốc Vân Phong - Nha Trang thuộc địa bàn huyện Vạn Ninh;

Xét kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Thông báo số 4047/TB-HĐTD ngày 13/9/2023 và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 452 /TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21 / 9 /2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư xã Vạn Phú tại điểm 2 mục VI Điều 1 Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa 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)
	Xã Vạn Phú	
-	Đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư	689.536

(Chi tiết phương án giá đất kèm theo Tờ trình số 452 /TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21 / 9 /2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường)

- Giá đất cụ thể điều chỉnh 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 Phú, huyện Vạn Ninh.

Điều 2. Các nội dung còn lại của Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa vẫn còn hiệu lực thi hành.

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: Ban

- 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 ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỐI VỚI ĐẤT
NÔNG NGHIỆP TRONG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ VẠN PHÚ 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) và Dự án Hạ tầng
kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre (phần diện tích còn lại),**

địa điểm: xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh

*(Đính kèm Tờ trình số 452/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/9/2023
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: Điều chỉnh giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã Vạn Phú 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) và Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre (phần diện tích còn lại), địa điểm: xã Vạn Phú, 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 chuyển 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;

- Nghị quyết số 75/NQ-HĐND ngày 23/9/2022 của HĐND tỉnh Khánh Hòa về việc thông qua danh mục các dự án thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Thông báo thu hồi đất số 895/TB-UBND ngày 30/9/2022 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 Phú, huyện Vạn Ninh (diện tích 29,39ha);

- Kế hoạch số 3440/KH-UBND ngày 30/9/2022 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 Phú, huyện Vạn Ninh;

- Thông báo thu hồi đất số 1010/TB-UBND ngày 02/11/2022 của UBND huyện Vạn Ninh về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu Tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú 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;

- Kế hoạch số 3883/KH-UBND ngày 02/11/2022 của UBND huyện Vạn Ninh về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu Tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú 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;

- 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;

- 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);

- Mạnh trích đo địa chính số số 87-2022 (gồm 04 tờ) đã được Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định ngày 17/10/2022;

- Mạnh trích đo địa chính số 96-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 07/11/2022;

- Văn bản số 8827/UBND-XDND ngày 31/8/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh giá đất liên quan đến Dự án Đường bộ Cao tốc Vân Phong - Nha Trang thuộc địa bàn huyện Vạn Ninh;

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 điều chỉnh giá**

- Vị trí các thửa đất nông nghiệp thu hồi cần điều chỉnh giá thuộc địa bàn xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh.

Ranh giới dự án được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 87-2022 (gồm 04 tờ) được Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định ngày 17/10/2022 (dự án Cao tốc) và Mảnh trích đo địa chính số 96-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 07/11/2022 (dự án Hạ tầng Khu tái định cư Vòng Trắc Tre).

Năm 2023, UBND tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 (dự án Cao tốc Bắc - Nam, đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh) và Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 (dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre) với giá đất nông nghiệp trong khu dân cư tại địa bàn xã Vạn Phú: 370.802 đồng/m².

Theo báo cáo của UBND huyện Vạn Ninh tại báo cáo số 397/BC-UBND ngày 28/8/2023, căn cứ các Quyết định trên UBND huyện Vạn Ninh đã ban hành các Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với các dự án như sau:

Stt	Tên dự án	Số trường hợp bị ảnh hưởng	Số trường hợp đã chi trả tiền	Còn lại
1	Dự án Cao tốc Bắc - Nam	1.511	1368	143
2	Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre	129	122	07

Trong quá trình triển khai công tác bồi thường tại địa bàn xã Vạn Phú có phát sinh một số vướng mắc về giá đất nông nghiệp trong khu dân cư làm ảnh hưởng đến tiến độ nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng tại dự án, cụ thể như sau:

Tại thời điểm xây dựng Phương án xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường đề trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt, do UBND huyện Vạn Ninh không có thu thập được các thông tin chuyển nhượng và kết quả điều tra giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại xã Vạn Phú đối với loại đất trồng cây lâu năm và trồng cây hàng năm, trong quá trình xây dựng Phương án xác định giá đất cụ thể có sơ suất khi xác định như sau:

“ Tại khu vực xã Vạn Phú và Vạn Hưng không có thông tin điều tra giá đất đối với đất trồng cây lâu năm và trồng cây hàng năm trong khu dân cư. Theo khoảng cách địa lý xã Vạn Phú và xã Vạn Hưng gần xã Vạn Phước, có điều kiện kinh tế xã hội tương đồng, có mục đích sử dụng đất tương đồng nên để cân đối mặt bằng giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư toàn dự án cao tốc, đề xuất giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư xã Vạn Phú

và xã Vạn Hưng bằng giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư xã Vạn Phước đã được xác định nêu trên, cụ thể: 370.802 đồng/m². Hệ số điều chỉnh giá đất: $K = 370.802 \text{ đồng/m}^2 / 45.000 \text{ đồng/m}^2 = 8,24$."

Trên cơ sở Phương án giá đất được xác định nêu trên, UBND tỉnh Khánh Hòa đã phê duyệt giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã Vạn Phú thuộc dự án Cao tốc Bắc - Nam là: 370.802 đồng/m² và dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre: 370.802 đồng/m².

Thực tế theo địa giới hành chính thì xã Vạn Phú nằm giữa và liền kề với xã Vạn Bình và Vạn Lương, có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đồng với nhau nhưng do sơ suất trong việc xác định khoảng cách địa lý của xã Vạn Phú với các xã khác (cụ thể là xã Vạn Phước và Vạn Hưng) dẫn đến khi xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư của xã Vạn Phú lại bằng giá đất nông nghiệp của xã Vạn Phước và Vạn Hưng đã được UBND tỉnh phê duyệt là 370.802 đồng/m². Giá đất nông nghiệp trong khu dân cư của 02 xã liền kề xã Vạn Phú là xã Vạn Bình và Vạn Lương thì được UBND tỉnh phê duyệt: 689.536 đồng/m².

Do vậy, sau khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại xã Vạn Phú có phát sinh 07 đơn thư kiến nghị, khiếu nại của người dân bị thu hồi đất với nội dung so bì với giá đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã Vạn Lương, xã Vạn Bình và 20 trường hợp không đồng ý với giá bồi thường đất nông nghiệp trong khu dân cư nên chưa đồng ý nhận tiền, bàn giao mặt bằng (mặc dù đã nhiều lần tổ chức vận động, thuyết phục), làm cho công tác vận động người dân nhận tiền, bàn giao mặt bằng tại Vạn Phú gặp rất nhiều khó khăn, tạo ra điểm nghẽn về mặt bằng thi công tại khu dân cư tập trung thôn Vinh Huệ - xã Vạn Phú.

Vì vậy, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, kịp thời bàn giao mặt bằng để thi công dự án và hài hòa lợi ích của người bị thu hồi đất, không phát sinh đơn thư khiếu kiện, khiếu nại tại xã Vạn Phú, UBND huyện Vạn Ninh đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh giá đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã Vạn Phú bằng với giá đất nông nghiệp trong khu dân cư tại xã Vạn Bình và Vạn Lương, cụ thể: 689.536 đồng/m² (do liền kề với 02 xã Vạn Lương và Vạn Bình, có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đồng với nhau) tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 (dự án Cao tốc Bắc - Nam) và Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 (dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh).

*** Diện tích cần điều chỉnh giá đất như sau:**

Stt	Dự án	Diện tích (m ²)	Tổng số thửa đất	Ghi chú
1	Dự án Cao tốc Bắc - Nam, xã Vạn Phú	12.113,1	33	Chi tiết theo phụ lục 1 - Báo cáo 397/BC-UBND của UBND huyện Vạn Ninh
2	Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú	1.749	11	Chi tiết theo phụ lục 2 - Báo cáo 397/BC-UBND của UBND huyện Vạn Ninh
Tổng		13.862,1	44	

- Vị trí, giá đất các thửa đất bị thu hồi 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 trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư: $30.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,5 = 45.000 \text{ đồng/m}^2$.

* **Về tái định cư:** Các trường hợp bị thu hồi đất đủ điều kiện giao đất ở tái định cư được bố trí tại Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh; Giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất tái định cư 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 tại Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh.

* **Loại đất thu hồi cần điều chỉnh giá đất:** Đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư.

* **Thời điểm xác định giá đất:** Theo đề nghị của UBND huyện Vạn Ninh tại báo cáo số 397/BC-UBND ngày 31/8/2023. Qua rà soát hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất thời điểm điều chỉnh 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

Tại thời điểm xác định giá đất cụ thể năm 2023, tại khu vực tái định cư và lân cận, Sở Tài nguyên và Môi trường không thu thập được thông tin chuyển nhượng về giá đất của các thửa đất trong thời gian 24 tháng tại thời điểm định giá để so sánh với thửa đất cần định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Năm 2023, 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 Cao tốc Bắc - Nam đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh có vị trí, loại đất tương đồng với vị trí, loại đất cần điều chỉnh giá.

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 của UBND huyện Vạn Ninh tại báo cáo số 397/BC-UBND ngày 31/8/2023, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, kịp thời bàn giao mặt bằng để thi công dự án và hài hòa lợi ích của người có đất bị thu hồi, hạn chế thấp nhất tình trạng đơn thư khiếu kiện, khiếu nại tại xã Vạn Phú, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND huyện Vạn Ninh 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 điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư xã Vạn Phú đối với dự án cao tốc Bắc - Nam và dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre.

Đối với trường hợp không đủ thông tin về giá đất thị trường để xác định giá đất phổ biến trên thị trường quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này thì căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương, giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 (dự án Cao tốc Bắc - Nam đoạn qua địa bàn huyện Vạn Ninh) và giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất.

3.1. 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 huyện Vạn Ninh, địa điểm: xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh

Do xã Vạn Phú nằm giữa và liền kề với 02 xã Vạn Lương và Vạn Bình, có điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đồng với nhau nên đề xuất giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư xã Vạn Phú bằng với giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư xã Vạn Lương và Vạn Bình đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 với giá đất được phê duyệt: **689.536 đồng/m²**.

- Suy ra, hệ số điều chỉnh giá đất: $K = 689.536 / 45.000 = 15,32$.

3.2. Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, địa điểm: xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh

Để hài hòa với giá đất nông nghiệp trong khu dân cư do trong cùng địa bàn xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, đề xuất giá đất nông nghiệp trong khu dân cư dự án này bằng giá đất nông nghiệp trong khu dân cư dự án Cao tốc Bắc - Nam được xác định tại mục 3.1 nêu trên, cụ thể: **689.536 đồng/m²**.

- Suy ra, hệ số điều chỉnh giá đất: $K = 689.536 / 45.000 = 15,32$.

4. Kết quả điều chỉnh giá đất

4.1. 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 huyện Vạn Ninh, địa điểm: xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh

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	Xã Vạn Phú			
-	Đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư	45.000	15,32	689.536

*** Ghi chú:**

- Việc xác định vị trí, diện tích, loại đất đối với các thửa đất thu hồi để áp giá bồi thường thực hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 87-2022 (gồm 04 tờ) được Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định ngày 17/10/2022 và Thông báo thu hồi đất số 895/TB-UBND ngày 30/9/2022 của UBND huyện Vạn Ninh; UBND huyện Vạn Ninh thực hiện thu hồi đất, bồi thường theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

- Giá đất cụ thể điều chỉnh 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 Phú, huyện Vạn Ninh.

- Giá đất cụ thể nêu trên điều chỉnh giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại điểm 2, mục VI, Điều 1 Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023. Các nội dung còn lại theo Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

4.2. Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre, địa điểm: xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh

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	Xã Vạn Phú			
-	Đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư	45.000	15,32	689.536

*** Ghi chú:**

- Việc xác định vị trí, diện tích, loại đất đối với các thửa đất thu hồi để áp giá bồi thường thực hiện theo Mạnh trích đo địa chính số 96-2022 được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 07/11/2022 và Thông báo thu hồi đất số 1010/TB-UBND ngày 02/11/2022 của UBND huyện Vạn Ninh; UBND huyện Vạn Ninh thực hiện thu hồi đất, bồi thường theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

- Giá đất cụ thể điều chỉnh nêu trên để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Vòng Trắc Tre (phần diện tích còn lại), xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh.

- Giá đất cụ thể nêu trên điều chỉnh lại giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm trong khu dân cư đã được UBND tỉnh phê duyệt tại điểm 2, mục III, Điều 1 Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 01/3/2023. Các nội dung còn lại theo Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND tỉnh vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

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 đối với các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn huyện Vạn Ninh trong thời gian qua, nhận thấy kết quả điều chỉnh giá đất cụ thể nêu trên là phù hợp với quy định và phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội tại địa phương tại thời điểm cần điều chỉnh giá.