

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÂY ĐÔ
KHOA SINH HỌC ỨNG DỤNG**



**LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC
NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI MÃ
NGÀNH 52850103**

**THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT
TẠI MỘT SỐ CÔNG TRÌNH
Ở THÀNH PHỐ VĨNH LONG**

SINH VIÊN THỰC HIỆN

LÊ NGỌC HOÀI

MSSV: 13D850103033

LỚP: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI - KHÓA 8

**Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com Zalo/tele
0934573149**

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÂY ĐÔ
KHOA SINH HỌC ỨNG DỤNG**



**LUẬN VĂN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC NGÀNH QUẢN LÝ ĐẤT
ĐAI MÃ NGÀNH 52850103**

**THỰC TRẠNG GIÁ ĐẤT
TẠI MỘT SỐ CÔNG TRÌNH
Ở THÀNH PHỐ VĨNH LONG**

**CÁN BỘ HƯỚNG DẪN
VÕ THANH PHONG**

**SINH VIÊN THỰC HIỆN
LÊ NGỌC HOÀI
MSSV: 13D850103033
LỚP: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI K8**

XÁC NHẬN CỦA CÁN BỘ HƯỚNG DẪN

Luận văn: “*Thực trạng giá đất ở một số công trình tại thành phố Vĩnh Long*”.

Sinh viên thực hiện: Lê Ngọc Hoài, MSSV: 13D850103033.

Lớp: Đại học Quản lý đất đai Khóa 8.

Luận văn đã được hoàn thành theo góp ý của cán bộ hướng dẫn.

tháng

năm

Xác nhận của Cán bộ hướng dẫn

Sinh viên thực hiện

VÕ THANH PHONG

LÊ NGỌC HOÀI

LỜI CẢM TẠ

Luận văn là một boյốc ngoặt vô cùng quan trọng đối với sinh viên quản lý đất đai nhằm tạo điều kiện cho sinh viên nghiên cứu, tìm tòi, học hỏi những kiến thức mới hỗ trợ cho công việc sau này.

Em xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu nhà trường, Ban Chủ nhiệm khoa Sinh học ứng dụng cùng tất cả quý Thầy cô đã tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho em học tập nâng cao cả về kiến thức, kỹ năng lẫn lối sống.

Em chân thành tri ân các Thầy cô trong các Bộ môn chuyên ngành đã tận tình truyền dạy những kiến thức quý báu trong thời gian qua để giúp em hoàn thành tốt nhất Luận văn của mình.

Em xin gửi lời cảm ơn đến Ban Lãnh đạo Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long và các cán bộ chuyên môn tại đây đã cung cấp tài liệu, số liệu cũng như giúp đỡ em trong quá trình xử lý thông tin.

Em vô cùng biết ơn thầy Võ Thanh Phong đã hết sức quan tâm, dẫn dắt, hướng dẫn em hoàn thành tốt nhất Luận văn tốt nghiệp này.

Con xin cảm ơn cha mẹ luôn luôn dõi theo và động viên con trong suốt quá trình con học tập và làm Luận văn tốt nghiệp.

Tuy đã dành nhiều thời gian, và có sự nỗ lực lớn của bản thân trong quá trình thực hiện, nhưng do kiến thức còn hạn chế và chưa nhiều kinh nghiệm thực tiễn nên sẽ có sai sót. Rất mong nhận được sự quan tâm, đóng góp ý kiến, và chỉ bảo của quý Thầy cô và các bạn.

Cuối lời, em xin chúc quý Thầy cô thật nhiều sức khỏe và công tác tốt. Trân trọng!

Cần Thơ, ngày tháng năm

Sinh viên thực hiện

LÊ NGỌC HOÀI

TÓM TẮT

Đề tài “*Thực trạng giá đất tại một số công trình ở thành phố Vĩnh Long*” đã được tác giả nghiên cứu xuyên suốt và xoay quanh vấn đề xác định giá đất cụ thể theo công trình để toạ vấn giá bồi thường trên địa bàn thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long khi Nhà nước thu hồi đất.

Bằng phương pháp điều tra thu thập thông tin và xử lý số liệu, người viết thu được kết quả về giá đất trên thị trường tại 03 công trình xây dựng thuộc thành phố Vĩnh Long gồm: 1) Bệnh viện Triều An, 2) Đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi và

3) Trạm Kiểm dịch Động vật Mỹ Thuận. Qua đây, người viết cho biết cách thức điều tra thu thập số liệu. Đồng thời cho thấy thực trạng giá đất tại nơi nghiên cứu cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và quy trình, trình tự xác định giá đất cụ thể.

Giá đất bị ảnh hưởng chủ yếu bởi mục đích sử dụng và vị trí. Giá Nhà nước và thực tế có sự chênh lệch khá lớn gây không ít khó khăn trong quá trình điều tra.

Người viết mong muốn trong một thời gian không xa, trên thị trường thành phố Vĩnh Long nói riêng và trên đất nước Việt Nam nói chung giá đất được công khai minh bạch và không còn tồn tại hai loại giá song song nữa.

Từ khóa: *bảng giá đất, thực trạng giá đất, xác định giá đất cụ thể.*

DANH SÁCH HÌNH

Hình 2.1 Bản đồ ranh giới hành chính thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	23
Hình 4.1 Quy trình xác định giá đất cụ thể tại thành phố Vĩnh Long	30

DANH SÁCH BẢNG

Bảng 4.1 Loại đất, vị trí trong khu đất thuộc công trình xây dựng Bệnh Viện Triều An để tính giá bồi thường theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 hiện hành của tỉnh:	32
Bảng 4.2 Tổng phiếu điều tra thực tế cho công trình Bệnh viện Triều An:	33
Bảng 4.3 Tổng kết kết quả điều tra thực tế về công trình Bệnh viện Triều An:	34
Bảng 4.4 Bảng quy đổi một số loại đất thuộc công trình Bệnh viện Triều An:	35
Bảng 4.5 Bảng tổng kết kết quả công trình Bệnh viện Triều An:	37
Bảng 4.6 Loại đất, vị trí trong khu đất của dự án Đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi, để tính giá bồi thường theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 hiện hành của tỉnh:	39
Bảng 4.7 Tổng phiếu điều tra thực tế công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:	40
Bảng 4.8 Tổng kết kết quả điều tra thực tế công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:	41
Bảng 4.9 Kết quả tính toán bình quân thực tế các loại đất của công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:	42
Bảng 4.10 Bảng tổng kết kết quả công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:	42
Bảng 4.11 Tổng phiếu điều tra thực tế công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:	44
Bảng 4.12 Tổng kết kết quả điều tra thực tế công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận:	44
Bảng 4.13 Kết quả tính toán bình quân thực tế các loại đất của công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận:	45
Bảng 4.14 Bảng hệ số điều chỉnh và giá bồi thường công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận	45

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

- UBND Ủy ban nhân dân
- VPĐK ĐĐ Văn phòng đăng ký Đất đai
- QSĐĐ Quyền sử dụng đất
- QLĐĐ Quản lý đất đai
- STNMT Sở Tài nguyên và Môi trường
- ONT Đất ở tại nông thôn
- CLN Đất cây lâu năm
- CHN Đất cây hàng năm
- NTS Đất nuôi trồng thủy sản

MỤC LỤC

	LỜI CẢM ƠN	i
	TÓM TẮT	ii
	DANH SÁCH HÌNH	iii
	DANH SÁCH BẢNG	iv
	DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT	v
	MỤC LỤC	vi
	CHƯƠNG 1 GIỚI THIỆU	1
1.1	Đặt vấn đề	1
1.2	Mục tiêu đề tài	2
1.3	Nội dung đề tài	2
1.4	Ý nghĩa đề tài	2
	CHƯƠNG 2: LƯỢC KHẢO TÀI LIỆU	3
2.1	Các khái niệm	3
2.1.1	Đất đai	3
2.1.2	Giá đất	5
2.1.3	Định giá đất	6
2.2	Đặc điểm của đất đai và giá đất	6
2.2.1	Đặc điểm của đất đai	6
2.2.2	Đặc điểm của giá đất	8
2.3	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	9
2.3.1	Yếu tố tự nhiên	9
2.3.2	Yếu tố kinh tế xã hội	9
2.3.3	Yếu tố cơ sở hạ tầng	10

2.3.3	Yếu tố tâm lý 11
2.3.4	Yếu tố môi trường 11
2.3.5	Yếu tố pháp lý 11
2.4	Các phương pháp định giá đất 12
2.4.1	Phương pháp so sánh trực tiếp 12

2.4.2	Phương pháp chiết trừ	14
2.4.3	Phương pháp thu nhập	15
2.4.4	Phương pháp thặng dư	17
2.4.5	Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất	19
2.5	Điều kiện để áp dụng các phương pháp định giá	20
2.6	Các trường hợp cần xác định giá đất để tính bồi thường về đất khi thu hồi	21
2.7	Đặc điểm vùng nghiên cứu	22
CHƯƠNG 3: PHƯƠNG TIỆN VÀ PHƯƠNG PHÁP		
3.1	Vật liệu nghiên cứu	24
3.2	Phạm vi nghiên cứu	24
3.2.1	Thời gian nghiên cứu	24
3.2.2	Địa điểm nghiên cứu	24
3.3	Phương pháp nghiên cứu	24
3.4	Phương pháp xử lý số liệu	25
CHƯƠNG 4: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN		
4.1	Trình tự và quy trình xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất	27
4.1.1	Trình tự thực hiện	27
4.1.2	Quy trình cụ thể để xác định giá đất cụ thể tại nơi nghiên cứu	28
4.2	Thực trạng giá đất tại thành phố Vĩnh Long	31
4.2.1	Công trình Bệnh viện Triều An	31
4.2.2	Công trình Đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long	38
4.2.3	Công trình xây dựng Trạm Kiểm dịch Động vật Mỹ Thuận, Xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long	43
4.3	Thuận lợi và khó khăn	45
4.3.1	Thuận lợi	45

4.3.2	Khó khăn	46
4.3.3	Giải pháp	46
CHƯƠNG 5: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ		
5.1	Kết luận	47
5.2	Kiến nghị	48
vii		

TÀI LIỆU THAM KHẢO	49
PHỤ LỤC A	50
PHỤ LỤC B	58

CHƯƠNG 1

GIỚI THIỆU

1.1 Đặt vấn đề

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là toạ liệu sản xuất đặc biệt, là tài nguyên có giới hạn về số lượng, có vị trí cố định trong không gian, không thể thay thế và di chuyển được theo ý muốn chủ quan của con người. Giá đất có ý nghĩa hết sức quan trọng trong nền kinh tế cũng như giải quyết các vấn đề về đất đai: Giá đất là thước đo kinh tế của đất, nó phản ánh khả năng sinh lợi của đất, trình độ sử dụng đất, sự phát triển xã hội nếu giá đất phản ánh đúng. Thúc đẩy việc sử dụng đất ngày càng có lợi, giúp các bên tham gia thị trường bất động sản ra quyết định nhanh chóng, thúc đẩy và phát triển thị trường bất động sản điều tiết quan hệ cung cầu, giúp nhà nước nhanh chóng ra quyết định quan trọng trong việc quản lý đất và thị trường bất động sản. Chính vì vậy, để đảm bảo sử dụng đất đai tiết kiệm và có hiệu quả thì cần thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì công tác quản lý nhà nước về đất đai gồm các nội dung như: Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó; Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính; điều tra xây dựng giá đất... Trong đó, việc điều tra xây dựng giá đất đóng vai trò rất quan trọng. Bởi dưới sự phát triển của nền kinh tế thị trường thì giá cả của đất đai được hình thành dưới sự chi phối của các quy luật khách quan và chịu sự tác động của nhiều nhân tố. Hơn nữa, cùng với sự tăng trưởng kinh tế, thị trường bất động sản có nhiều biến động và ngày càng bộc lộ nhiều khiếm khuyết dẫn đến giá cả trên thị trường có nhiều biến động gây hoang mang cho toàn xã hội.

Hiện nay, giá đất trên thị trường và giá do Nhà nước quy định thường sai lệch nhau rất nhiều dẫn đến các bất cập trong công tác xác định giá. Phương pháp định giá vẫn được xác định dựa trên điều tra các yếu tố thị trường, nhưng mức độ sát thực thể nào thì chưa rõ và trên thực tế, giá đất ở trong giao dịch chuyển nhượng trên thị trường vẫn cao hơn giá được Nhà nước quy định. Vì vậy, việc bồi thường giá đất sau khi thu hồi không thể áp dụng giá Nhà nước để đền bù hợp lý được. Chính vì lý do đó lúc này việc phát triển và hoàn thiện công tác xác định giá cũng như so sánh về thực trạng giá đất hiện nay là một đòi hỏi tất yếu.

Thành phố Vĩnh Long trong những năm gần đây có mức phát triển kinh tế - xã hội khá cao và diễn biến môi trường phức tạp là những tác động không nhỏ đến thị trường đất đai. Trước tình hình đó, một đòi hỏi đặt ra là cần phải nắm bắt những yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thực trạng giá đất tại đây để kịp thời rút ra những nguyên nhân dẫn đến thực trạng như hiện tại và giải quyết vấn đề về giá trong trường hợp bồi

thường đất sau khi Nhà nước thu hồi và đề tài “*Thực trạng giá đất tại một số công trình ở thành phố Vĩnh Long*” sẽ làm rõ về vấn đề này.

1.2 Mục tiêu đề tài

Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Xác định giá đất cụ thể theo công trình để toạ vấn giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Nêu lên thuận lợi và khó khăn khi giá đất theo quy định của Nhà nước chênh lệch với giá thực tế. Tìm ra giải pháp khắc phục những khó khăn và đề xuất ý kiến.

1.3 Nội dung đề tài

Nghiên cứu cơ sở khoa học và cơ sở pháp lý về giá đất.

Xác định các yếu tố ảnh hưởng giá, các phương pháp, nguyên tắc xác định giá.

Khảo sát thực tế, thu thập và xử lý thông tin của một số công trình cụ thể trên địa bàn thành phố Vĩnh Long để biết được giá đất cụ thể mà Nhà nước áp dụng để bồi thường khi thu hồi đất.

1.4 Ý nghĩa đề tài

Xác định giá đất góp phần vào việc áp giá bồi thường sau khi thu hồi. Thấy được sự bất cập giữa giá Nhà nước và giá thực tế.

Tìm hiểu được các lý do vì sao ở các nơi khác nhau thì thường giá đất sẽ khác nhau, cũng như hiểu được các yếu tố ảnh hưởng đến giá. Từ đó so sánh được thực trạng giá đất cụ thể theo công trình hoặc dự án trong hai năm trở lại (tính đến thời điểm thực hiện đề tài) trên địa bàn mà luận văn này đang nghiên cứu.

Giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường, đồng thời cũng là công cụ để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước và Nhà nước được sử dụng giá đất để điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG 2

LỢI KHẢO TÀI LIỆU

2.1 Các khái niệm

2.1.1 Đất đai

Có rất nhiều quan niệm khác nhau về đất, tùy theo góc độ tiếp cận hay nghiên cứu mà có các khái niệm sau:

Đất đai là một tổng thể vật chất gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó.

Theo Brinkman và Smyth, 1973 trong Nguyễn Bích Phượng (2012) thì “Đất đai là một vùng đất chuyên biệt trên bề mặt của trái đất có những đặc tính mang tính ổn định, hay có chu kỳ dự đoán được, trong khu vực sinh khí quyển theo chiều thẳng đứng từ trên xuống dưới, trong đó bao gồm: không khí, đất và lớp địa chất, nước và quần thể thực vật và động vật và kết quả của những hoạt động bởi con người trong việc sử dụng đất đai ở quá khứ hiện tại và trong tương lai.”

Theo định nghĩa được nêu tại đại Hội nghị Quốc tế về Môi trường ở Rio de Janeiro, Brazil, 1993 thì “Đất đai là một diện tích cụ thể của bề mặt trái đất bao gồm tất cả các cấu thành của môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đó như: khí hậu bề mặt, thổ nhưỡng, dạng địa hình, mặt nước, các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm và khoáng sản trong lòng đất, tập đoàn động thực vật, những kết quả của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, chứa nước hay hệ thống tiêu thoát nước, đường sá, nhà cửa...)”.

Theo Lê Quang Trí (1998), đất đai được định nghĩa: “Đất đai là một thực thể tự nhiên dưới dạng đặc tính không gian và địa hình” thường được kết hợp với một giá trị kinh tế được diễn tả dưới dạng giá đất/ha khi chuyển quyền sử dụng. Rộng hơn quan điểm tổng hợp hay tổng thể cũng bao gồm luôn cả tài nguyên sinh vật, môi trường và kinh tế xã hội của một thực thể tự nhiên.

Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005) cho rằng “Đất đai là một loại tài nguyên tự nhiên, một loại tài nguyên sản xuất, bao gồm cả lục địa và mặt nước trên bề mặt trái đất. Theo quan điểm kinh tế học thì đất đai không chỉ bao gồm mặt đất còn bao gồm cả tài nguyên dưới đất và tất cả mọi thứ sinh sôi trên mặt đất và dưới đất không do lao động và con người làm ra, tức là bao gồm nước mặt đất và nước ngầm, thổ nhưỡng, thực vật và động vật. Với nghĩa chung nhất, đó là lớp bề mặt của trái đất, bao gồm đồng ruộng, đồng cỏ, bãi chăn thả, cây rừng, bãi hoang, mặt nước, đầm lầy và bãi đá... Với nghĩa hẹp thì đất đai biểu hiện khối lượng và tính chất của quyền lợi hoặc tài sản mà một người có thể chiếm đối với đất. Nó có thể bao gồm lợi ích trên đất về mặt pháp lý cũng như những quyền theo tập quán không thành văn”.

Cũng theo Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Văn Quân (2005) phân tích theo một hướng khác thì “Đất đai là một nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hoá, an ninh và quốc phòng. Đất đai là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, và chuyển tiếp qua các thế hệ, đồng thời cũng được coi là một dạng tài sản trong phoong thức tích lũy của cải vật chất của xã hội. Chúng ta cần phải thấy rằng đất đai là loại hàng hoá không đồng nhất, đa dạng, là loại tài sản mà giá thị trường không những chỉ phản ánh bản thân giá trị của đất mà còn phản ánh vị trí và các tài sản tạo lập gắn với đất đai. Đồng thời đất đai còn được coi là một tài sản đặc biệt vì bản thân nó không do lao động làm ra, mà lao động tác động vào đất đai để biến nó từ trạng thái hoang hoá trở thành sử dụng vào đa mục đích. Đất đai cố định về vị trí, có giới hạn về không gian và vô hạn về thời gian sử dụng. Bên cạnh đó đất đai có khả năng sinh lợi vì trong quá trình sử dụng, nếu biết sử dụng và sử dụng một cách hợp lý. Khác với các tài sản thông thường khác trong quá trình sử dụng thì đất đai không phải khấu hao, giá trị của đất không những không bị mất đi, mà ngày càng có xu hướng tăng lên.

Và định nghĩa liên quan đến định giá đất thì đất đai là các tài nguyên có nguồn gốc tự nhiên, bao gồm cả đất bề mặt và các tài nguyên khoáng sản dưới lòng đất, vị trí địa lý của khu vực đất đai mà con người có thể khai thác hay sử dụng vào các mục đích khác nhau. Đất đai là là nguồn tài nguyên thiên nhiên, là tài liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn phân bố khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, an ninh và quốc phòng.

Đất đai là tài sản vì đất đai có đầy đủ các thuộc tính của một tài sản bao gồm: đáp ứng được nhu cầu nào đó của con người, tức là có giá trị sử dụng; có chủ sở hữu và sử dụng; có giá trị, tức là đối tượng giao dịch trên thị trường. Đất đai là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, vì nó là sản phẩm của tự nhiên nhưng đồng thời cũng là sản phẩm của xã hội, được xã hội khai phá, cải tạo đưa vào sử dụng, chuyển tiếp qua các thế hệ và được coi là một dạng tài sản trong phoong thức tích lũy của cải vật chất của xã hội.

Đất đai có nhiều đơn vị tính khác nhau nhưng thửa đất vẫn là đơn vị cơ bản, phổ biến nhất. Thửa đất là đơn vị nhỏ nhất chứa đựng các thông tin về tình hình tự nhiên, kinh tế, xã hội và pháp lý của đất theo yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai. Do đó, thửa đất đồng thời cũng là đơn vị nhỏ nhất để tính số lượng hàng hóa quyền sử dụng đất trong quá trình thực hiện các giao dịch. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. Nguyên tắc xác định thửa đất được căn cứ bởi ranh giới được xác định trên thực địa. Ranh giới này thực chất là đường giới hạn bao quanh thửa đất, qua đường giới hạn này xác định phần diện tích đất trên đó.

Khác với nhiều nước trên thế giới, nước ta không thừa nhận sở hữu tự nhân về đất đai. Toàn bộ vốn đất đai đều thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở

hữu. Các tổ chức, cá nhân trong xã hội chỉ có quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất tách rời quyền sở hữu và được giao dịch trên thị trường, trở thành hàng hóa đặc biệt. Là đại diện chủ sở hữu và chủ thể quản lý thống nhất đất đai, Nhà nước có quyền quyết định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất theo quy hoạch; quyết định về giá đất trên nguyên tắc phù hợp với giá thị trường; điều tiết phần giá trị gia tăng của đất đai không do người sử dụng đất tạo ra. Người sử dụng đất có quyền sử dụng, quyền được thực hiện các giao dịch về đất đai gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo Quyết định số 208/QĐ-TCQLĐĐ ngày 15/6/2015 của Tổng cục Quản lý đất đai về phê duyệt tài liệu bồi dưỡng định giá đất).

2.1.2 Giá đất

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất (Luật Đất Đai 2013).

Giá đất tùy thuộc vào giá trị của đất bao gồm: vị trí, diện tích, kích thước, hình thể đất, điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, cơ sở hạ tầng, điều kiện sinh lợi, mục đích sử dụng đất và các yếu tố khác... Thông thường đất luôn tồn tại hai loại giá: giá theo quy định của Nhà nước và giá thực tế (giá theo nhu cầu và tâm lý của người “mua”).

Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định (Khoản 3, Điều 3, Nghị định 44/2014/NĐ-CP).

Giá đất do Nhà nước quy định nằm trong khung giá chung của cả nước, loại giá này dựa trên cơ sở phân hạng định giá trị của đất dựa vào các yếu tố đã quy định và tùy thuộc vào từng vùng, khu vực cũng như điều kiện cụ thể của từng địa phương mà hình thành. Dựa trên cơ sở này Nhà nước quy định mức thuế cho người sử dụng đất đai.

Loại giá thứ hai thường dựa vào nhu cầu và tâm lý của người mua hay sang nhượng, là loại giá không ổn định, không có cơ sở vững chắc về mặt phân hạng cũng như pháp lý mà chủ yếu dựa vào sự ước đoán, vào thị hiếu hay sở thích và tâm lý của người sử dụng, loại giá này thông thường cũng dựa trên cơ sở khung giá quy định của Nhà nước mà hình thành nhưng ở mức độ cao và thấp hơn, thường bằng: giá Nhà nước cộng thêm sự chênh lệch do nhu cầu và tâm lý của người mua và người bán (Lê Tấn Lợi, 2008).

2.1.3 Định giá đất

Theo Tài liệu bồi dưỡng về định giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 208/QĐ-TCQLĐĐ của Tổng cục Quản lý đất đai thì “định giá giá trị tài sản là ước lượng của các quyền sở hữu tài sản bằng hình thái tiền tệ phù hợp với một thị trường, tại một thời điểm, theo những tiêu chuẩn cho mục đích nhất định”. Giáo sư W.Seabrooke – Viện đại học Portsmouth, Vương quốc Anh lại cho rằng “định giá là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu tài sản cụ thể bằng hình thái tiền tệ cho mục đích đã được xác định”.

Đất đai là một loại tài sản đặc biệt, do đó định giá đất cũng chính là xác định giá trị của một thửa đất cho một mục đích cụ thể tại một thời điểm cụ thể, có tính đến tất cả các đặc điểm của thửa đất (gồm các đặc điểm vật lý, kinh tế và pháp lý, lịch sử... của thửa đất) và những yếu tố kinh tế tiềm ẩn trong thị trường quyền sử dụng đất. Tại Việt Nam đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do đó thị trường đất đai ở nước ta thực chất là thị trường quyền sử dụng đất. Theo quy định của Pháp luật thì thửa đất được hiểu là phần diện tích được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ. Vì vậy xác định giá trị của thửa đất nghĩa là việc xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất đó. Với các quyền sử dụng đất khác nhau có các mức giá trị tương ứng khác nhau. Bên cạnh đó cũng cần chú ý rằng mỗi một tác nhân tham gia thị trường có thể có những quyền khác nhau đối với đất đai (Quyết định số 208/QĐ-TCQLĐĐ ngày 15/6/2015 của Tổng cục Quản lý đất đai về việc phê duyệt tài liệu bồi dưỡng về định giá đất).

2.2 Đặc điểm của đất đai và giá đất

2.2.1 Đặc điểm của đất đai

Đất đai có vị trí cố định và sức sinh lợi không đều. Đất đai được coi là tài liệu sản xuất quan trọng không thể di dời được. Nó mang tính cố định và không thể chuyển từ nơi này sang nơi khác. Bởi vậy khi nói đến đất đai cần phải gắn liền với yếu tố vị trí của đất đai. Do có tính chất địa lý nên đất đai ở vùng nào sẽ gắn liền với yếu tố tự nhiên, điều kiện kinh tế, xã hội của vùng đó, do đó sẽ tạo nên giá trị đất đai khác nhau và cách sử dụng cũng khác nhau. Những thửa đất ở gần các đô thị, các đường giao thông, các khu dân cư được khai thác sử dụng triệt để hơn ở những vùng xa xôi hẻo lánh, do đó có giá trị và giá trị sử dụng lớn hơn.

Đất đai là tài nguyên không thể sản sinh ra lại có khả năng phục hồi và tái tạo. Với đặc tính có vị trí cố định và không di chuyển được, với một số lượng có hạn trên phạm vi toàn cầu và phạm vi từng quốc gia đã quy định tính giới hạn về quy mô theo không gian gắn liền với môi trường mà đất đai chịu chi phối (nguồn gốc hình thành, khí hậu, sinh thái với những tác động khác của thiên nhiên). Đất đai không thể sản sinh thông qua sản xuất.

Độ phì nhiêu là một thuộc tính tự nhiên của đất và là yếu tố tạo nên chất lượng đất. Tùy theo mục đích sử dụng mà độ phì của đất có vai trò khác nhau và cách thức tạo nên độ phì nhiêu khác nhau. Khả năng phục hồi và tái tạo của đất đai chính là khả năng phục hồi và tái tạo độ phì thông qua tự nhiên hay do tác động của con người. Bởi vậy, việc sử dụng hợp lý, kết hợp quá trình khai thác đờa đất đai vào sử dụng, gắn liền với yếu tố bảo vệ môi trường sẽ làm tăng khả năng phục hồi và tái tạo độ phì nhiêu cho đất.

Tính hai mặt này của đất đai có ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong quá trình sử dụng đất. Một mặt phải sử dụng tiết kiệm, xem xét kỹ lưỡng khi bố trí sử dụng các loại đất. Mặt khác cần phải chú ý đến ứng dụng khoa học kỹ thuật để tăng khả năng phục hồi và tái tạo đất đai.

Đất đai là toạ liệu sản xuất gắn liền với hoạt động của con người. Trong quá trình hoạt động sản xuất, đất đai trở thành toạ liệu sản xuất không thể thiếu đờc. Trong quá trình ra đời, tồn tại và phát triển con người luôn coi đất đai là kho của cải. Trong quá trình hoạt động sản xuất, đất đai trở thành toạ liệu sản xuất không thể thiếu đờc. Tuy nhiên khác với việc sử dụng nhợ là một kho tài nguyên, con người phải tạo ra những lợi ích mới mà không có sẵn trong tự nhiên. Tác động của con người vào đất đai thông qua các hoạt động sản xuất đa dạng phong phú với nhiều và khác nhau trực tiếp hay gián tiếp đều nhằm khai thác triệt để nguồn tài nguyên này vì lợi ích của mình. Trong số những lợi ích mà con người tạo ra thì con người đã tạo ra đờc những đặc tính khác cho đất đai (có sức sản xuất cao hơn, thuận lợi hơn). Những tác động của con người có thể làm thay đổi nhợ từ đất hoang sơ về đất có thể canh tác đờc hay từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác. Tất cả những điều đó làm cho đất đai từ một sản phẩm của tự nhiên trở thành một sản phẩm của lao động. Con người không tạo ra đất đai nhợng bằng sức lao động của mình đã cải thiện điều kiện đất đai, làm đất từ xấu trở nên tốt hơn, làm tăng sức sản xuất của đất, và từ đó làm tăng giá trị của đất.

Đặc điểm về quan hệ chiếm hữu, sở hữu, sử dụng đất đai. Ngày nay, chế độ sở hữu đất đai của Nhà nờc Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nờc đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nờc trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định (Điều 4, Luật Đất đai 2013). Nhà nờc giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đai theo mục đích quy định. Người sử dụng đất phải nộp các khoản nghĩa vụ tài chính cho Nhà nờc theo giá trị của mảnh đất. Nhà nờc có thể cho thuê đất và người thuê đất phải trả tiền thuê đất trong thời hạn thuê.

Cho dù là ở chế độ sở hữu nào thì trong quá trình sử dụng đều có thể phát sinh các mâu thuẫn trong việc phân chia lợi ích. Bởi vậy việc quản lý đất đai cần phải hòa hợp lợi ích để giải quyết các mâu thuẫn này để đảm bảo sử dụng đất một cách hiệu quả.

Đất đai có tính đa dụng. Tính đa dạng và phong phú của đất đai quyết hết do đặc tính tự nhiên của đất đai mang lại và phân bố cố định trên từng vùng lãnh thổ nhất định. Mặt khác, nó còn do yêu cầu và đặc điểm, mục đích sử dụng các loại đất khác nhau. Mỗi loại đất, mỗi khu đất có thể sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau.

Đặc điểm này của đất đai đòi hỏi con người khi sử dụng phải biết khai thác lợi thế của mỗi loại đất để sử dụng một cách hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Muốn làm được điều này phải thông qua công tác quy hoạch sử dụng đất đai trên phạm vi từng lãnh thổ và trên phạm vi cả nước.

(Nguồn: Chuyên đề số 03, kinh tế đất và các quan hệ kinh tế trong quản lý sử dụng đất, Tài liệu bồi dưỡng về định giá đất (2015) của Tổng cục Quản lý đất đai).

2.2.2 Đặc điểm của giá đất

Không giống nhau về phương thức biểu thị: giá cả đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, quyền lợi đất đai đến đâu thì có khả năng thu lợi đến đó và cũng có giá cả tương ứng, như giá cả quyền sở hữu, giá cả quyền sử dụng, giá cả quyền cho thuê, giá cả quyền thế chấp... Như vậy giá đất được biểu thị ở nhiều phương thức khác nhau biểu thị bằng giá cả quyền sở hữu, giá cả quyền cho thuê hay thế chấp. Mỗi quan hệ giá cả đất đai với tiền thuê cũng giống như mỗi quan hệ lợi tức với vốn, chỉ cần xác định suất lợi tức hoàn vốn là có thể tính ra giá đất.

Không giống nhau về thời gian hình thành: do đất đai có tính khác biệt cá thể lớn, lại thiếu một thị trường hoàn chỉnh, giá cả được hình thành dưới sự ảnh hưởng lâu dài từ quá khứ đến tương lai, thời gian hình thành giá cả dài, khó so sánh với nhau. Khi định giá cần căn cứ đặc điểm của bản thân loại đất và tình trạng thị trường, tiến hành phân tích cụ thể để đưa ra giá đất phù hợp với từng thời điểm nhất định.

Giá đất đai không phải là biểu hiện tiền tệ của giá trị đất đai, giá cả cao hay thấp không phải do giá thành sản xuất quyết định. Đất đai không phải là sản phẩm lao động của con người, cho nên không có giá thành sản xuất. Thực tế trong trường hợp con người khai phá đất đai, thì chi phí là một bộ phận của giá đất vì người ta có thể tính được các chi phí trực tiếp đầu tư vào đất. Tuy nhiên các khoản chi phí khác thì khó phân bổ để tính vào giá đất.

Giá đất chủ yếu là do nhu cầu về đất đai quyết định và có xu thế tăng cao rõ ràng, tốc độ tăng giá đất cao hơn so với tốc độ tăng giá hàng hóa thông thường. Chủ yếu là do nguyên nhân từ hai mặt tạo thành. Đầu tiên là do tính khan hiếm của đất đai nên tính co giãn trong cung nhỏ; mà đồng thời sự phát triển kinh tế, xã hội và nhân khẩu tăng lên không ngừng nên yêu cầu về đất tiếp tục tăng theo, cho nên giá đất ngày càng tăng lên, đồng thời do cấu tạo hữu cơ của vốn bản toàn xã hội được nâng cao khiến cho tỷ suất lợi nhuận bình quân xã hội giảm, dẫn đến xu thế giảm lợi nhuận từ đó làm cho giá đất có trạng thái tăng lên. Trong thị trường thông thường, giá cả hàng hoá chịu

ảnh hưởng của bản thân đôi bên cung cầu. Nhược nói chung cung của đất là do tự nhiên cung cấp, đất đai mà con người có thể sử dụng được là rất hạn chế, làm cho tính co giãn trong cung kinh tế cũng rất nhỏ, nhược do nhu cầu đối với đất lại thay đổi theo phát triển kinh tế nên tính co giãn lại rất lớn, đó là mặt chủ yếu ảnh hưởng đến giá đất.

Giá đất có tính khu vực và tính cá biệt rõ rệt: do đất có tính cố định về vị trí, nên giữa các thị trường có tính khu vực, giá cả của đất rất khó hình thành thống nhất, mà có tính đặc trưng khu vực rõ ràng, trong cùng một thành phố, vị trí của thửa đất khác nhau thì giá đất cũng khác nhau, giá đất có tính cá biệt rất rõ ràng; ngoài ra, giá đất còn phụ thuộc vào sự phát triển của kinh tế, sự gia tăng dân số của từng vùng, vì vậy thửa đất khác nhau có giá cả rất khác nhau.

(Nguồn: Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân (2005), Giáo trình định giá đất. Nhà xuất bản Hà Nội).

2.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

2.3.1 Yếu tố tự nhiên

Là điều kiện tự nhiên của khu vực có đất tác động tổng hợp tới giá đất bao gồm: vị trí, điều kiện giao thông, điều kiện thiết bị hạ tầng, chất lượng môi trường... Trong đó vị trí là yếu tố quyết định đến giá đô thị nhiều nhất.

Yếu tố vị trí ảnh hưởng đến giá đất chủ yếu là nói về vị trí kinh tế, là nói về vị trí cụ thể từng đối tượng định giá trong thành phố. Mỗi khu đất hay thửa đất luôn đồng thời tồn tại 2 loại vị trí, vị trí tuyệt đối và vị trí tương đối. Xét trên phương diện tổng quát, cả hai loại vị trí nói trên đều có vai trò quan trọng trong việc xác lập giá trị của đất. Những khu vực đất nằm tại trung tâm đô thị hay một vùng nào đó sẽ có giá trị lớn hơn những khu đất cùng loại nằm ở các vùng ven trung tâm (vị trí tương đối). Những khu đất nằm tại các ngã 4 hay ngã 3, trên các trục lộ giao thông quan trọng lại có giá trị cao hơn những khu đất nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Qua đó có thể thấy khả năng sinh lời do yếu tố vị trí mang lại càng cao thì giá trị của đất càng lớn. Vì vậy xem xét đánh giá cụ thể về vị trí là cực kỳ quan trọng đối với giá đất (Nguyễn Thanh Tùng, 2014).

2.3.2 Yếu tố kinh tế xã hội

Sự diễn biến của tình hình kinh tế có tác dụng quan trọng đối với quốc tế dân sinh và ảnh hưởng đến địa vị quốc tế của mỗi quốc gia. Trong quá trình chính phủ tích cực theo đuổi sự tăng trưởng kinh tế và ổn định kinh tế, vật tư dân dụng đều thông qua ảnh hưởng của chính sách kinh tế mà đi đến ổn định. Ảnh hưởng của yếu tố kinh tế đến giá đất biểu hiện qua các yếu tố sau:

- + Tình trạng phát triển kinh tế.
- + Mức độ dự trữ và đầu tư: hai yếu tố này có mối tương quan thuận với nhau.
- + Tình trạng thu chi tài chính và tiền tệ.

- + Trình độ thu nhập và tiêu dùng của dân cư.
- + Biến động vật giá.
- + Mức lãi suất.

Xã hội ổn định và phát triển có ảnh hưởng rất lớn đối với giá đất. Yếu tố xã hội ảnh hưởng đến giá đất có bốn mặt chủ yếu là:

- + Trạng thái ổn định chính trị: là tình trạng ổn định cục diện chính trị trong cả nước.
- + An ninh xã hội: yếu tố này ảnh hưởng đến giá đất rất rõ, một khu vực có trật tự xã hội tốt thì mọi người sẽ cảm thấy an toàn.
- + Đầu cơ vào nhà đất: là hành vi người đầu cơ hy vọng và lợi dụng sự biến động của giá cả nhà đất để thu được siêu lợi nhuận. Khi đất cung không đủ cầu, do người đầu cơ tranh mua mà đội giá lên cao, khi cung nhiều hơn cầu người đầu cơ bán tháo làm đất rớt giá.
- + Tiến trình đô thị hoá: ảnh hưởng của tiến trình đô thị hoá đối với giá đất biểu hiện ở hai mặt sau đây: một là ở khu vực thành phố có mật độ nhân khẩu đông đúc thì giá đất tăng cao, hai là tỷ lệ nhân khẩu nhập cư cao và tiến trình đô thị hoá có tốc độ nhanh, mức độ tăng giá đất đều cao hơn đất khu vực khác (Nguyễn Thanh Tùng, 2014).

Theo Cục Quản lý nhà Bộ Xây dựng thì các yếu tố xã hội cũng tác động lớn đến giá trị đất. Một khu vực mà mật độ dân số đột nhiên tăng cao do tốc độ tăng của dân số cơ học thì giá trị đất nơi đó sẽ tăng lên do cân bằng cung cầu bị phá vỡ. Mặt khác các yếu tố khác trong vùng như: chất lượng dịch vụ y tế, giáo dục, trình độ dân trí, vấn đề an ninh, tập quán người dân trong vùng cũng có ảnh hưởng đến giá trị của đất.

2.3.3 Yếu tố cơ sở hạ tầng

Theo Nguyễn Phú Uy và Lê Nguyễn Nguyệt Lam (2010), yếu tố này gồm cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội.

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Đây là yếu tố góp phần không nhỏ để tạo nên lợi thế và điều kiện tiện nghi cho người sử dụng. Trong yếu tố hạ tầng kỹ thuật có nhiều yếu tố phụ mà trong phân hạng mà ta cần phải chú ý xem xét bao gồm:

- + Hệ thống cầu, đường giao thông: Góp phần thuận lợi và an toàn cho người tham gia giao thông.
- + Hệ thống công thoát nước: Góp phần giải quyết thoát nước tránh tình trạng ngập úng ...

+ Hệ thống điện: Góp phần tiện nghi sinh hoạt và sản xuất.

+ Hệ thống điện thoại, cáp truyền hình và tiện nghi sinh hoạt khác: Góp phần phục vụ tiện nghi trong sinh hoạt cộng đồng.

- Cơ sở hạ tầng xã hội: Là yếu tố thể hiện sự thuận lợi của thửa đất đối với các yêu cầu về y tế, giáo dục, giải trí cộng đồng ... Vị trí thửa đất thuận lợi cho việc học hành của con cái và vấn đề y tế cho gia đình và các sinh hoạt giải trí công cộng khác sẽ tạo sự thích cho người sử dụng ... Các yếu tố hạ tầng xã hội bao gồm:

+ Trường học.

+ Bệnh viện, trạm xá, trạm y tế.

+ Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ.

+ Cơ quan hành chính.

+ Các khu vực vui chơi giải trí, tín ngưỡng.

2.3.3 Yếu tố tâm lý

Yếu tố tâm lý không có cơ sở vững chắc về mặt phân hạng cũng như pháp lý mà chủ yếu dựa vào sự ước đoán, vào thị hiếu hay sở thích và tâm lý của người sử dụng (Nguyễn Phú Uy & Lê Nguyễn Nguyệt Lam, 2010).

2.3.4 Yếu tố môi trường

Yếu tố môi trường bao gồm: xanh, sạch, ổn định, tính bền vững liên quan đến mức độ trong sạch hay ô nhiễm không khí, nước, tiếng ồn, rác thải, ánh sáng... Những yếu tố này ảnh hưởng rõ ràng đến giá những thửa đất có mục tiêu để ở, kinh doanh, du lịch, dịch vụ... (Tài liệu bồi dưỡng về định giá đất, 2015, Tổng cục Quản lý đất đai).

2.3.5 Yếu tố pháp lý

Mục đích sử dụng đất có tác động rõ ràng nhất đến giá đất. Các quy định pháp lý về quyền năng sử dụng đất sẽ là yếu tố kích thích xu hướng về sử dụng đất như Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở lâu dài sẽ kích thích mọi người muốn có nhà ở riêng thay vì đi thuê nhà, do đó giá đất ở sẽ tăng. Việc hạn chế chiều cao xây dựng công trình (hệ số sử dụng đất) cũng là một yếu tố làm giá đất tại những nơi bị hạn chế thấp hơn những nơi khác.

Mật độ sử dụng đất cũng là một yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Một khu đất có mật độ sử dụng cao sẽ có giá trị cao hơn những khu vực quy định mật độ sử dụng thấp.

Ngoài ra, những quy định về nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất của Nhà nước cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến giá đất và xu hướng tích tụ đất đai. Các quy định về thời hạn sử dụng đất cũng tác động đến giá cả đất đai.

Quy hoạch sử dụng đất là công cụ quan trọng để Nhà nước tạo ra cơ sở pháp lý cho quá trình sử dụng và khai thác đất đai, tạo ra những cân đối lớn trong sử dụng đất

đai toàn quốc và từng địa phương. Đối với người sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất là căn cứ quan trọng cho quyết định xin giao đất, thuê đất của Nhà nước hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường. Quy hoạch sử dụng đất sẽ tạo ra động lực cho những nhà đầu tư tham gia thị trường khi họ hoàn toàn có kỳ vọng nhận được những lợi ích khi đầu tư vào đất đai, do đó ảnh hưởng đến giá đất (Tài liệu bồi dưỡng về định giá đất, 2015, Tổng cục Quản lý đất đai).

2.4 Các phương pháp định giá đất

Theo Điều 4 của Nghị định 44/2014/NĐ-CP có 5 phương pháp xác định giá đất: phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

2.4.1 Phương pháp so sánh trực tiếp

Là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Theo Điều 3 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin

+ Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

+ Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: Giá đất; mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

+ Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn: Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai; Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản; Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

+ Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ọu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

- Quy trình tính giá đất của thửa đất cần định giá

+ Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng thửa đất so sánh với thửa đất	2.1
---	---	-----------------------------------	---	--	-----

+ Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so

sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

+ Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

2.4.2 Phương pháp chiết trừ

Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

Theo Điều 4 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin

+ Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

+ Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm: Giá đất; Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất; Thông tin về tài sản gắn liền với đất.

+ Nguồn thông tin thu thập thực hiện tương tự như ở phương pháp so sánh trực tiếp đã nêu ở mục 2.4.1.

+ Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT.

- Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh. Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

14

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất	-	Giá trị hao mòn	2.2
--	---	---	---	-----------------	-----

Trong đó:

Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

- Quy trình tính giá đất của bất động sản so sánh

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

Giá trị đất của bất động sản so sánh	=	Giá trị bất động sản so sánh	-	Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh	2.3
--------------------------------------	---	------------------------------	---	--	-----

Việc quy trình tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

Giá đất của bất động sản so sánh	=	Giá trị của bất động sản so sánh	2.4
		Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh	

2.4.3 Phương pháp thu nhập

Phương pháp thu nhập là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Theo Điều 5 của Thông tộ 36/2014/TT-BTNMT, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

15

- Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

+ Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 05 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

+ Đối với đất nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính như sau:

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì thu nhập bình quân một năm là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá;

Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì thu nhập bình quân một năm được tính căn cứ vào doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần.

+ Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

- Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

+ Chi phí bình quân một năm được tính căn cứ vào các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất; chi phí đầu tư cải tạo đất; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất; chi phí sản xuất.

+ Các khoản chi phí quy định tại Điểm a Khoản này được tính theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

- Xác định thu nhập ròng bình quân một năm theo công thức sau:

Thu nhập ròng bình quân một năm	=	Thu nhập bình quân một năm	-	Chi phí bình quân một năm	2.5
------------------------------------	---	-------------------------------	---	------------------------------	-----

- Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

Giá đất của thửa đất cần định giá	=	Thu nhập ròng bình quân một năm Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm	2.6
--------------------------------------	---	--	-----

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm được điều chỉnh theo công thức sau:

$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = r \times \frac{(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	2.7
---	-----

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm).

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các tài sản gắn liền với đất để đưa vào sản xuất, kinh doanh thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện chiết trừ giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị của thửa đất cần định giá.

Việc xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 của Thông tư này.

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$\frac{\text{Giá đất của thửa đất cần định giá}}{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}$	$\frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$	2.8
---	---	-----

2.4.4 Phương pháp thặng dư

Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản.

Theo Điều 6 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.

- Ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản

Tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và

mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.

- Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản
- + Các khoản chi phí phát triển bao gồm:

Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

Chi phí投 vấn đầu投 xây dựng bao gồm: chi phí投 vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí投 vấn khác liên quan;

Chi phí quản lý dự án;

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu投 có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn;

Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án;

Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

Tổng chi phí phát triển giá định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Việc ước tính tổng chi phí phát triển thực hiện như sau:

Tổng chi phí phát triển được ước tính trên cơ sở các chi phí phát triển đã nêu ở trên và căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.

- Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} \quad 2.9$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i} \quad 2.10$$

Trong đó:

TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án

C_i là chi phí năm thứ i của dự án

r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản).

n là số năm thực hiện dự án

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

+ Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{\text{Tổng chi phí phát triển}} \quad 2.11$$

+ Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}} \quad 2.12$$

2.4.5 Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Theo Điều 7 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

- Khảo sát, thu thập thông tin

+ Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

Troàng hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất.

Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT.

+ Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

+ Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

+ Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 1 Điều 7 Thông tư 36/2014/TT-

BTNMT.

+ Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

- Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.

- Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá	=	Giá đất trong bảng giá đất	X	Hệ số điều chỉnh giá đất	2.13
--------------------------------------	---	-------------------------------	---	--------------------------	------

2.5 Điều kiện để áp dụng các phương pháp định giá

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;

Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;

Phơng pháp thặng dợ đợc áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định đợc tổng doanh thu phát triển giá định và tổng chi phí ợc tính;

Phơng pháp hệ số điều chỉnh giá đất đợc áp dụng để định giá đất cho các trường hợp sau đây:

+ Các trường hợp quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai 2013 mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) đợc 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; đợc 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; đợc 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

+ Trường hợp quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

2.6 Các trường hợp cần xác định giá đất để tính bồi thường về đất khi thu hồi

Theo Khoản 11 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người đợc Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm Pháp luật về đất đai”. Điều 116 Luật Đất đai 2013 có nêu rõ các trường hợp Nhà nước quyết định thu hồi đất như sau:

Thứ nhất, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 61, 62 Luật Đất đai 2013). Đây là trường hợp người dân góp sức vào công cuộc xây dựng quốc gia, phát triển nền kinh tế đất nước, tức là người có công, pháp luật quy định có bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Trong đó, giá đất tính bồi thường là giá đất cụ thể đợc xác định tại thời điểm thu hồi đất.

Thứ hai, thu hồi đất do vi phạm Pháp luật về đất đai (Điều 64 Luật Đất đai năm 2013). Đây là các hành vi vi phạm cần có chế tài nên Pháp luật không đặt ra vấn đề bồi thường.

Thứ ba, thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo Pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người (Điều 65 Luật Đất đai 2013). Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước thì đợc trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Việc tính giá trị trả lại này căn cứ vào Bảng giá đất, nên cũng không áp dụng các quy định về xác định giá đất cụ thể. Riêng đối với trường hợp thu hồi đất nằm trong khu vực bị ô nhiễm môi trường hoặc ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai có nguy cơ đe dọa tính mạng con người là có bồi thường. Việc bồi thường đợc thực hiện

theo quy định “bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở và hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở”.

Như vậy, giá đất cụ thể là giá đất dùng để tính bồi thường về đất được xác định khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; và thu hồi do đất có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

2.7 Đặc điểm vùng nghiên cứu

Là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội của tỉnh Vĩnh Long, thành phố Vĩnh Long có tọa độ địa lý từ 10015 18” vĩ độ Bắc và 105058 31” kinh độ Đông. Phía Bắc giáp sông Tiền và 4 xã Cù lao (An Bình, Bình Hòa Phước, Đồng Phú và Hòa Ninh) thuộc huyện Long Hồ; phía Đông giáp xã Thanh Đức huyện Long Hồ; phía Nam giáp xã Long Phước, Phước Hậu, và Tân Hạnh thuộc huyện Long Hồ; phía Tây giáp huyện Châu Thành tỉnh Đồng Tháp.

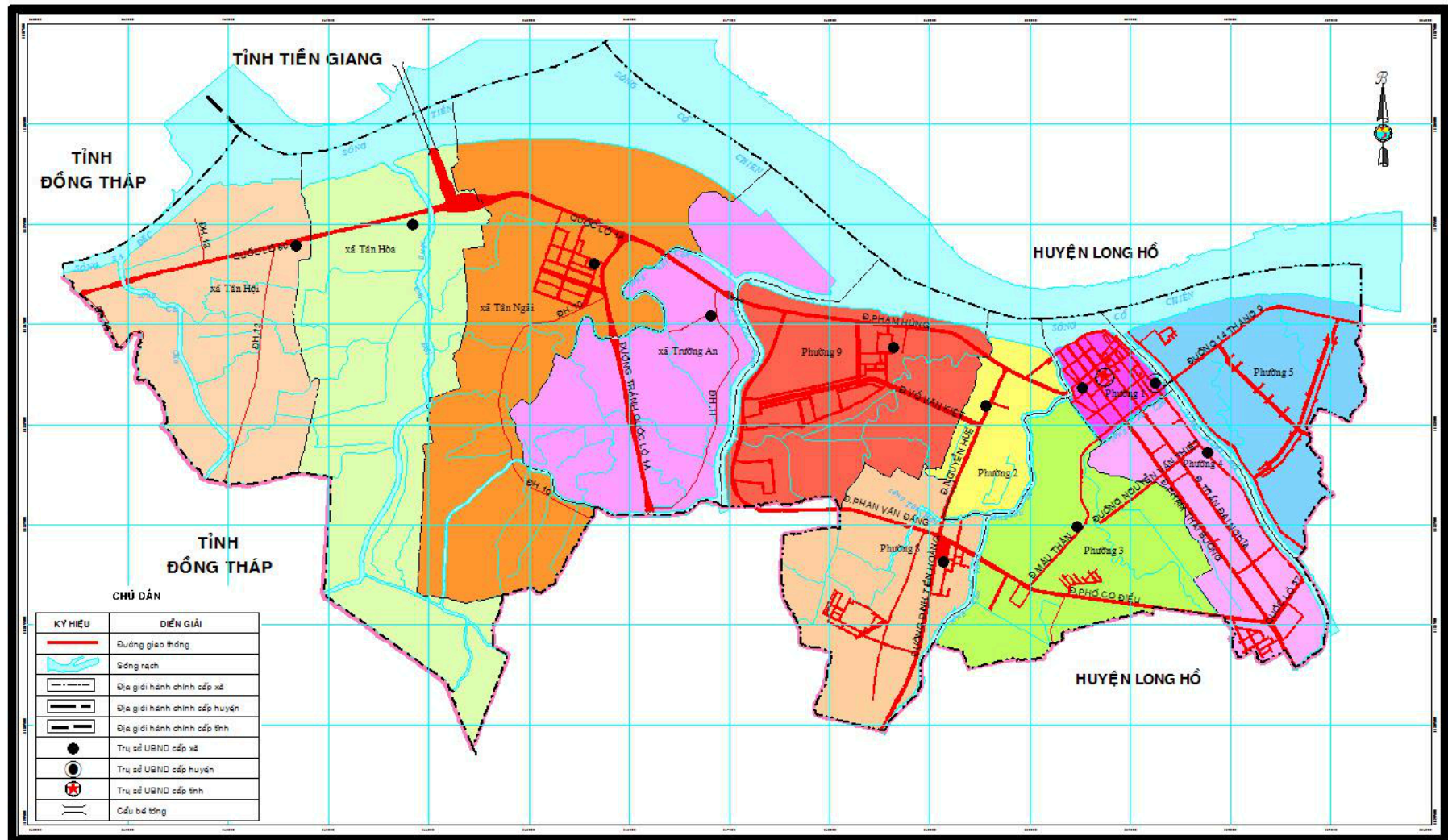
Toàn thành phố có diện tích tự nhiên 48,08 ha, trong đó đất sản xuất nông nghiệp chỉ còn 23,76 ha; dân số 140.872 người, trong đó nữ 73.103 (năm 2013); mật độ dân số 2.934 người/km².

Thành phố có 7 phường: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 và 4 xã: Trờng An, Tân Ngãi, Tân Hòa, Tân Hội, nhưng trong tương lai gần 4 xã sẽ trở thành phường (đang thực hiện các thủ tục).

Thành phố Vĩnh Long nằm tại ngã Ba sông Tiền và sông Cổ Chiên, trên trục giao thông nối hai cực phát triển nhất của vùng Nam Bộ. Theo quy hoạch phát triển đô thị đến năm 2020, thành phố Vĩnh Long cùng với Cần Thơ, Long Xuyên và Cao Lãnh là 4 đô thị trung tâm của vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Ngoài quốc lộ 1A - tuyến giao thông huyết mạch của vùng chạy qua, thành phố Vĩnh Long còn là điểm khởi đầu của các quốc lộ 80, 53, 57 nối với các tỉnh trong vùng và đường tỉnh 902 nối các huyện phía nam của tỉnh. Tất cả sẽ tạo cho thành phố dễ dàng trong việc giao lưu, giao thương, nối liền thành phố với các tỉnh, đô thị khác trong toàn vùng, khu vực và cả nước.

Với các lợi thế về vị trí địa lý, giao thông, nguồn nhân lực, thành phố Vĩnh Long có nhiều tiềm năng để phát triển thành một thành phố hiện đại, giàu mạnh, là trung tâm năng động có lực hút cũng như khả năng lan tỏa mạnh trong vùng, khu vực, chủ động hội nhập với cả nước và quốc tế.

BẢN ĐỒ RANH GIỚI HÀNH CHÍNH THÀNH PHỐ VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG



TỶ LỆ 1 : 40 000

Hình 2.1 Bản đồ ranh giới hành chính thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

23

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG TIỆN VÀ PHƯƠNG PHÁP

3.1 Vật liệu nghiên cứu

- Máy tính, điện thoại, USB, sách báo, tạp chí.

- Các văn bản Pháp luật:

+ Luật Đất đai năm 2013

+ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất.

+ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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.

+ Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Long, Ban hành Bảng giá đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

3.2 Phạm vi nghiên cứu

3.2.1 Thời gian nghiên cứu

Từ 5/02/2017 đến 19/6/2017

3.2.2 Địa điểm nghiên cứu

Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.3 Phương pháp nghiên cứu

Bước 1. Nghiên cứu các tài liệu

- Đọc, phân tích, đánh giá, tổng hợp các tài liệu như: sách báo, luận văn, tạp chí,... có liên quan đến đề tài nghiên cứu.

- Đọc, phân tích các văn bản pháp luật, các quy định hiện hành về giá đất nói chung và về giá đất tại thành phố Vĩnh Long nói riêng.

Bước 2. Điều tra thu thập thông tin về giá đất thực tế tại địa bàn nghiên cứu.

- Tiến hành điều tra giá đất thực tế bằng phỏng vấn trực tiếp người dân có đất ở gần công trình cụ thể mà Nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất và đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng thành công với tối thiểu 03 phiếu điều tra.

Bước 3. Xử lý số liệu thu thập được.

- Tổng hợp, so sánh, phân tích và xử số liệu thu thập được.

- So sánh sự chênh lệch giữa giá thực tế và giá trong Bảng giá đất hiện hành của Nhà nước.

Bộớc 4. Tổng hợp và viết luận văn.

3.4 Phương pháp xử lý số liệu

- Tra cứu các thông tin thuộc tính đất đai trên phần mềm ViLIS trong cơ sở dữ liệu về nơi có công trình cần chuẩn bị tiến hành xác định giá đất để toạ vấn cho UBND tỉnh thu hồi đất về:

- + Địa điểm, địa chỉ thửa đất, khu đất sẽ thu hồi.

- + Số thửa của các thửa đất, phần đất sẽ bị thu hồi.

- + Diện tích đất sẽ thu hồi

- + Thông tin chủ sử dụng và tất cả các toạ liệu địa chính cũ (nếu có).

- + Loại đất, vị trí đất.

- + Bản đồ hành chính tỷ lệ lớn tại nơi thu hồi.

- Tra cứu thông tin giá đất trong Bảng giá đất hiện hành và nguồn giá thực tế của các công trình đã xác định giá đất trước đây ở xung quanh khu vực đang xác định giá đất.

- Tham khảo giá đất của các loại đất tương tự với các loại đất đang tiến hành xác định giá đã giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đã giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá thị trường trong cơ sở dữ liệu đất đai.

- Xác định phương pháp điều tra giá đất và chuẩn bị sẵn sàng các biểu mẫu, biên bản và phiếu điều tra.

- Liên hệ với chính quyền địa phương nơi có đất sẽ bị thu hồi để được hỗ trợ sắp xếp thời gian điều tra phỏng vấn.

- Đến UBND xã (phường, thị trấn), nơi có đất sẽ bị thu hồi, gặp trực tiếp cán bộ chuyên trách lĩnh vực địa chính xin thông tin về những thửa đất (ít nhất 03 thửa) có thực hiện giao dịch chuyển nhượng thành công trong hai năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) ở tương đối gần và tương đồng với các thửa đất sẽ bị thu hồi tại công trình.

- Tiến hành điều tra, thu thập ít nhất 03 phiếu điều tra đối với mỗi loại đất cần xác định giá. Trường hợp thiếu thông tin ta có thể điều tra qua các xã (phường, thị

trần) lân cận theo Điểm d Khoản 1 Điều 3, Thông tợ 36/2014/TT-BTNMT quy định
nhợng phải đảm bảo tối thiểu 03 phiếu điều tra cho mỗi loại đất.

- Xử lý số liệu đã thu thập đợc:

+ Xử lý số liệu thờ vào nguồn thông tin thu thập đợc và thờ vào phợng
pháp định giá đất.

+ Tiến hành xử lý số liệu thô lập lại cho đến khi xử lý hết tất cả các phiếu điều tra và cho ra kết quả giá đất cụ thể của các loại đất sẽ được thu hồi tại công trình hoặc dự án đó.

CHƯƠNG 4

KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

4.1 Trình tự và quy trình xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất

4.1.1 Trình tự thực hiện

Trình tự thực hiện việc xây dựng, thẩm định và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất được nêu cụ thể ở Điều 4, Quyết định 319/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Long ngày 16/02/2016 như sau:

Tổng thời gian thực hiện 32 (ba mươi hai) ngày làm việc (đối với những trường hợp phức tạp, khu đất thu hồi nằm trên nhiều địa bàn, vị trí khác nhau thì được k o dài thêm những thời gian tăng thêm không vượt quá 08 (tám) ngày làm việc):

- Xây dựng dự thảo phương án giá đất cụ thể: Thời gian thực hiện 15 (mười lăm) ngày làm việc (đối với những trường hợp phức tạp, khu đất thu hồi nằm trên nhiều địa bàn, vị trí khác nhau thì được k o dài thêm những thời gian tăng thêm không vượt quá 08 (tám) ngày làm việc), gồm:

- + Trong thời gian 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ. Nếu công trình không có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, thông tin về loại đất, vị trí của các thửa đất cần định giá chưa rõ ràng, cụ thể thì chuyển trả hồ sơ và hướng dẫn UBND cấp huyện hoặc tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải tỏa và tái định cư bổ sung theo quy định. Trường hợp công trình dự kiến thu hồi đất đã có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt, thông tin về thửa đất (khu đất) cần định giá đã đầy đủ thì gửi toàn bộ hồ sơ đến đơn vị tư vấn định giá đất để điều tra, xác định giá đất cụ thể.

- + Trong thời gian không quá 06 (sáu) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, đơn vị tư vấn tổ chức điều tra, thu thập thông tin và hoàn thành dự thảo Chứng thực định giá đất gửi đến UBND cấp huyện nơi có thửa đất (khu đất) cần định giá để lấy ý kiến. Đối với những trường hợp phức tạp, khu đất thu hồi nằm trên nhiều địa bàn, vị trí khác nhau thì thời gian thực hiện được k o dài thêm những thời gian tăng thêm không vượt quá 05 (năm) ngày làm việc.

- + Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ do đơn vị tư vấn chuyển đến, UBND cấp huyện cho ý kiến bằng văn bản về sự phù hợp giữa dự thảo giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất với giá đất phổ biến trên thị trường tại khu vực cần định giá.

- + Trong thời gian không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận được ý kiến của UBND cấp huyện, đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến và hoàn chỉnh Chứng thực định giá đất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp phải điều tra bổ sung

thêm theo ý kiến đề nghị của UBND cấp huyện thì thời gian thực hiện được kéo dài thêm nhưng thời gian tăng thêm không quá 03 (ba) ngày làm việc.

+ Trong thời gian không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ do đơn vị toạ đàm vấn đề định giá đất chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường soạn thảo tờ trình, xây dựng dự thảo phương án giá đất và gửi toàn bộ hồ sơ đến Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét thẩm định.

- Thẩm định giá đất cụ thể và hoàn chỉnh hồ sơ trình: Thời gian thực hiện 10 (mười) ngày làm việc, cụ thể:

+ Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể.

+ Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ khi tổ chức cuộc họp thẩm định, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh có văn bản về kết quả thẩm định giá đất cụ thể gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Trong thời gian không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thẩm định giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh tờ trình và chuyển hồ sơ đến UBND tỉnh để xem xét quyết định.

- Phê duyệt giá đất của UBND tỉnh: Thời gian thực hiện 07 (bảy) ngày làm việc. Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, UBND tỉnh xem xét, ban hành quyết định phê duyệt giá đất và gửi kết quả đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp huyện, tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, giải tỏa và tái định cư.

4.1.2 Quy trình cụ thể để xác định giá đất cụ thể tại nơi nghiên cứu

Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ đề nghị xác định giá đất cụ thể từ phòng QLDD STNMT.

Chủ trương đầu tư xây dựng công trình dự án; Quyết định phê duyệt kinh tế kỹ thuật; Quyết định thu hồi/giao đất; Thông báo thu hồi đất; Bản trích đo/trích lục khu đất, bảng tổng hợp diện tích; Tờ trình/công văn đề nghị xác định giá đất cụ thể; Các văn bản có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Bước 2: Thu thập tài liệu liên quan đến thửa đất/khu đất cần định giá.

Xác định khu vực cần định giá, vị trí các đoạn giá; Xác định thông tin giá đất theo quy định hiện hành tại khu vực cần định giá; Thu thập thông tin giá đất thị trường từ trong cơ sở dữ liệu đất tại đơn vị; Thu thập thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu

vực cần định giá từ CSDL Vilis và Chi nhánh VPĐK ĐĐ tại cá huyện, thị xã, thành phố; Xây dựng sơ đồ bố trí điều tra giá thị trường; Chuẩn bị phiếu điều tra.

Bước 3: Tiến hành thu thập giá trị đất thị trường tại khu vực cần định giá/khu vực lân cận.

- + Liên hệ chủ đầu tư công trình, dự án;
- + Liên hệ UBND cấp xã nơi có công trình, dự án cần định giá;
- + Phòng vấn trực tiếp người sử dụng đất có thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất trong vòng 2 năm trở lại;
- + Thu thập kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực cần định giá/khu vực lân cận trong 2 năm trở lại;
- + Thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất trong 5 năm đối với đất phi nông nghiệp và 3 năm đối với đất nông nghiệp.
- + Thu thập thông tin về quy hoạch chi tiết, thuyết minh dự án đầu tư xây dựng và thông tin khác có liên quan;
- + Lập biên bản khảo sát giá đất thị trường.

Bước 4: Tiến hành định giá đất.

Tổng hợp phiếu điều tra giá đất thị trường; Tham khảo giá đất cụ thể đã được phê duyệt tại khu vực; Hợp tổ định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh kết quả định giá đất; Lập chứng thối định giá đất.

Bước 5: Lấy ý kiến UBND cấp huyện (nơi có thửa đất/ khu đất cần định giá) về dự thảo giá đất.

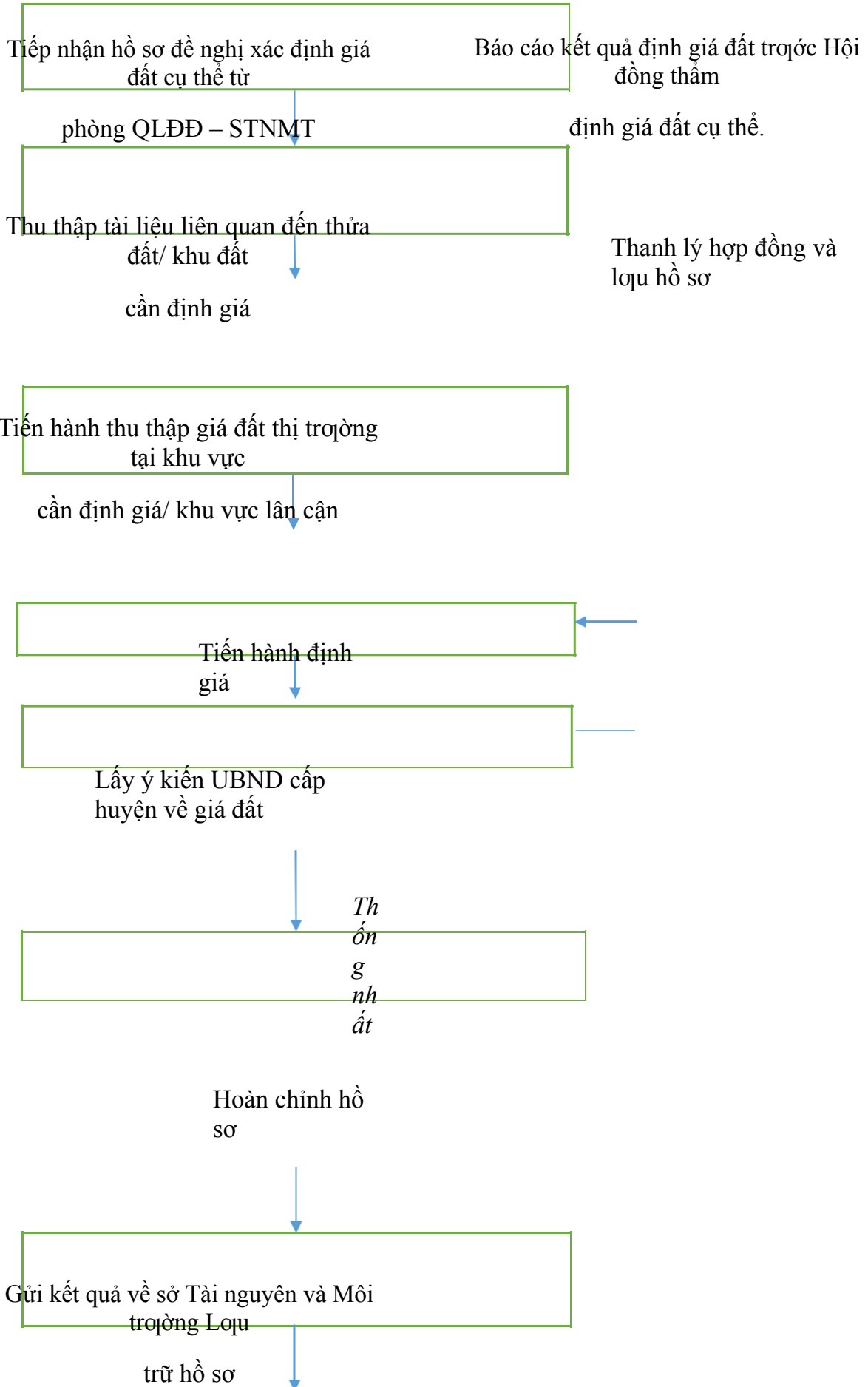
Bước 6: Hoàn chỉnh hồ sơ: Hoàn chỉnh và đóng cuốn (04 cuốn).

Bước 7: Gửi kết quả về STNMT và loqu trừ.

Gửi hồ sơ định giá đất đến phòng Quản lý đất đai (03 cuốn); Loqu trừ tại đơn vị (01 cuốn); Xây dựng dự thảo tờ trình, phoyong án, báo cáo thuyết minh định giá đất.

Bước 8: Báo cáo kết quả định giá đất trước Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể. Cùng với STNMT báo cáo kết quả định giá đất trước Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

Bước 9: Thanh lý hợp đồng và loqu hồ sơ.



Chưa thống nhất

Hình 4.1 Quy trình xác định giá đất cụ thể tại thành phố Vĩnh Long

30

4.2 Thực trạng giá đất tại thành phố Vĩnh Long

Để biết được thực trạng giá đất khi bồi thường do Nhà nước thu hồi tại thành phố Vĩnh Long trong giai đoạn hiện nay. Tác giả đã tiến hành thu thập số liệu về giá đã bồi thường trong 2 năm trở lại đây của ba công trình gồm công trình xây dựng Bệnh viện Triều An (Giai đoạn 2) thuộc xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long; Công trình đờng vào Trường THCS Nguyễn Trãi thuộc Phường 3, thành phố Vĩnh Long và công trình xây dựng Trạm Kiểm dịch động vật Mỹ Thuận, thuộc xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long và cho ra kết quả.

4.2.1 Công trình Bệnh viện Triều An

- Thời điểm định giá đất: Ngày 06/02/2017

- Mục đích định giá đất: Xác định hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Thuộc công trình xây dựng Bệnh viện đa khoa Triều An – Vĩnh Long (Giai đoạn 2), tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long (sau đây gọi tắt là công trình Bệnh viện Triều An).

- Vị trí khu vực cần định giá: Nằm cách Nhà máy Bia Sài Gòn khoảng 150m theo hướng Bắc và cách khu đất Tỉnh đội khoảng 550m theo hướng Đông, có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc tiếp giáp Bệnh viện đa khoa Triều An hiện hữu;

+ Phía Đông tiếp giáp với phần đất của hộ dân;

+ Phía Nam tiếp giáp với phần đất của hộ dân;

+ Phía Tây tiếp giáp với phần đất của hộ dân;

Quy mô diện tích cần thu hồi để thực hiện công trình là 43.400 m² gồm các loại đất: đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây hàng năm.

- Loại đất để xác định giá đất cụ thể: theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 của tỉnh, vị trí và loại đất trong khu vực dự kiến thu hồi như sau:

+ Đất ở tại nông thôn, Quốc lộ 1A (từ cầu Cái Côn đến hết ranh xã Tân Ngãi), vị trí 3;

+ Đất ở tại nông thôn còn lại (ONT) (ven các tuyến đờng liên ấp đã đờc đầu tỵ có mặt đờng > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông);

+ Đất ở tại nông thôn còn lại (ONT) (không tiếp giáp mặt đờng liên ấp);

- + Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1;
- + Đất trồng cây hàng năm (CHN), vị trí 1;

- + Đất trồng cây lâu năm, vị trí 2;
- + Đất nuôi trồng thủy sản (NTS), vị trí 2;
- + Đất trồng cây hàng năm, vị trí 2.

Bảng 4.1 Loại đất, vị trí trong khu đất thuộc công trình xây dựng Bệnh Viện Triều An để tính giá bồi thường theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 hiện hành của tỉnh:

TT	Nội dung	Vị trí	Bảng giá đất năm 2015 (Quyết định 27/QĐ-UBND) (đồng/m ²)
1	Đất ONT, Quốc lộ 1A (từ cầu Cái Cồn đến hết ranh xã Tân Ngãi) Đất ONT (ven các tuyến đường liên ấp đã đợc	3	1.750.000
2	đầu toạ có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông)	còn lại	500.000
3	Đất ONT (không tiếp giáp mặt đường liên ấp)	còn lại	400.000
4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	200.000
5	Đất trồng cây hàng năm (CHN)	1	170.000
6	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	2	160.000
7	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	2	160.000
8	Đất trồng cây hàng năm (CHN)	2	135.000

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

- Hiện trạng khu đất thu hồi: Hiện trạng khu đất dự kiến dự kiến thu hồi phục vụ công trình Xây dựng Bệnh viện Triều An tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long do hộ gia đình, cá nhân đang ở và sản xuất nông nghiệp.

- Thông tin tổng quan về thị trường: Khu vực định giá đất xây dựng công trình Bệnh viện Triều An nằm gần Nhà Bia Sài Gòn, Khu đất tỉnh đội (Quân đội), Khu Tái định cư Bắc Mỹ Thuận và khu du lịch Trờng An nên giá đất thị trường chuyên nhượng nơi đây tương đối cao.

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của khu đất định giá: Khu đất xây dựng công trình Xây dựng Bệnh viện đa khoa Triều An do hộ gia đình, cá nhân đang ở và đang sản xuất nông nghiệp. Sau khi công trình xây dựng xong sẽ là nơi khám chữa bệnh cho người dân tại địa bàn xã và khu vực lân cận trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, góp phần giảm tải cho các Bệnh viện tuyến trên, nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng (xã hội) và chất lượng dịch vụ công cộng phục vụ cho cộng đồng, thực hiện chủ trương xã hội hóa trong lĩnh vực y tế của Chính phủ.

- Phương pháp định giá đất: áp dụng phương pháp chiết trừ và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Qua điều tra khảo sát giá thị trường tại khu vực cần xác định giá và các khu vực có điều kiện tương tự về tự nhiên, kinh tế xã hội, kết cấu hạ tầng xã hội với khu vực cần xác định giá, để làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 7 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thị đã điều tra thực tế được tổng 11 phiếu điều tra như sau:

Bảng 4.2 Tổng phiếu điều tra thực tế cho công trình Bệnh viện Triều An:

TT	Loại đất điều tra	Tổng số phiếu điều tra	Số phiếu điều tra				
			Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí còn lại (ven các tuyến đường liên ấp)	Vị trí còn lại (không tiếp giáp đường liên ấp)
1	Đất ở tại nông thôn	06	03	-	-	03	-
2	Đất trồng cây lâu năm	05	03	02	-	-	-
	Tổng	11	06	02	-	03	-

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Thông tin thu thập được từ 11 phiếu điều tra và các kết quả đã tính toán sau khi điều tra thực tế giá đất trên thị trường trong hai năm trở lại (tính đến thời điểm định giá đất) như sau:

Bảng 4.3 Tổng kết kết quả điều tra thực tế về công trình Bệnh viện Triều An:

TT	Loại đất (tại thời điểm giao dịch)	Vị trí đất tại điểm điều tra	Địa điểm (xã)	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích	Giá chuyển nhượng QSDĐ (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
1	ONT	1	Tân Ngãi	60	47	131,9	5.124.021	01/2016
2	ONT	1	Tân Ngãi	60	3	141,1	5.461.000	09/2015
3	ONT	1	Tân Ngãi	24	124	152,2	5.018.958	05/2016
4	ONT	Còn lại (ven các tuyến đường liên ấp đã được đầu tư có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông)	Tân Ngãi	24	22	103,50	1.300.000	02/2016
5	ONT	Còn lại (ven các tuyến đường liên ấp đã được đầu tư có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông)	Tân Hòa	17	284	90,0	1.340.000	01/2016
6	ONT	Còn lại (ven các tuyến đường liên ấp đã được đầu tư có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông)	Tân Hòa	17	277	193,4	1.040.000	02/2015
7	CLN	1	Tân Ngãi	16	42	508,3	885.304	04/2015
8	CLN	1	Tân Ngãi	16	9	1.283,8	1.200.000	02/2015
9	CLN	1	Tân Ngãi	11	13	2.025,5	1.359.600	02/2015
10	CLN	2	Tân Ngãi	27	170	1.142,2	835.000	03/2015
11	CLN	2	Tân Ngãi	18	6	2.365,9	549.474	10/2015

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Để tính được giá đất bình quân theo điều tra thực tế ta làm phép tính bình quân số học (nếu 03 thửa đất điều tra có cùng vị trí, cùng loại đất với thửa đất cần

định giá) và phải quy đổi về cùng đơn vị (nếu trong 03 thửa đất có 01 hoặc nhiều thửa không cùng vị trí, loại đất với thửa đất cần định giá).

Do điều kiện xung quanh nơi xây dựng Công trình Bệnh viện Triều An có thiếu về các giao dịch mà vị trí đất cũng như loại đất hoàn toàn tương đồng với 8 loại đất cần thu hồi đã nêu tại bảng 4.1 nên ta phải tiến hành tính toán bình quân giá đất thực tế và phải quy đổi đối với những trường hợp cần thiết.

Các phép toán quy đổi (về cùng vị trí đất và loại đất) được thực hiện dựa vào Bảng giá đất của UBND tỉnh Vĩnh Long ban hành ngày 19/12/2014 và được thực hiện chi tiết cụ thể như trong Bảng 4.4.

Bảng 4.4 Bảng quy đổi một số loại đất thuộc công trình Bệnh viện Triều An:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Dạng quy đổi	Nội dung kết quả các thửa đất điều tra					Nội dung các loại đất cần định giá			
		Số phiếu	Vị trí đất	Loại đất	Giá thực tế	Giá bình quân thực tế	Giá Nhà nước	Giá Nhà nước	Quy đổi về đúng vị trí, loại đất cần định giá	
1	Từ đất ONT, Quốc lộ 1A, Vị trí 1	1	1	ONT	5.124.021	5.201.326	3.500	1.750	$\frac{5.201.326 \times 1.750}{3.500} = 2.600.663$	
	2	5.461.000								
	3	5.018.958								
2	Từ đất ONT còn lại (ven các tuyến đường liên ấp đã được đầu toạ có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông) sang đất ONT còn lại (không tiếp giáp đường liên ấp)	4	Còn lại	ONT	1.300.000	1.226.667	500	400	$1.226.667 \times \frac{500}{400} = 981.334$	
		5			1.340.000					
		6			1.040.000					
3	Từ đất CLN, Vị trí 1 sang đất CHN, Vị trí 1	7	1	CLN	885.304	1.148.301	200	170	$1.148.301 \times \frac{170}{200} = 976.056$	
		8			1.200.000					
		9			1.359.600					
4	Từ đất CLN, Vị trí 2 sang đất NTS, Vị trí 2	10	2	CLN	549.474	743.259	160	160	$743.259 \times \frac{160}{160} = 743.259$	
		11			835.000					
		7	1	845.304(*)	200					
5	Từ đất CLN, Vị trí 2 sang đất CHN, Vị trí 2	10	2	CLN	549.474	743.259	160	135	$743.259 \times \frac{135}{160} = 627.125$	
		11			835.000					
		7	1	845.304	200					

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

(*): Theo Bảng giá đất năm 2015 (Quyết định 27/2014/QĐ-UBND), giá đất cây lâu năm (CLN) vị trí 2 là 160.000; giá đất cây lâu năm (CLN) vị trí 1 là 200.000; Chênh lệch là $160.000 - 200.000 = - 40.000$. Cho nên phiếu số 7 trong trường hợp này được đưa về đúng vị trí trước khi quy đổi về đúng mục đích là bằng $885.304 + (- 40.000) = 845.304$ đồng/m².

Sau khi tính ra được giá đất bình quân thực tế theo kết quả điều tra. Ta tiến hành tính hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất bồi thường theo công thức:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất bình quân theo điều tra thực tế}}{\text{Giá đất theo Bảng giá đất Nhà nước hiện hành}} \quad 4.1$$

$$\text{Giá đất bồi thường} = \text{Hệ số điều chỉnh giá đất} \times \text{Giá đất theo Bảng giá đất Nhà nước hiện hành} \quad 4.2$$

Vì vậy, kết quả xác định giá đất: Hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng thu hồi đất phục vụ công trình Bệnh viện Triều An tại xã Tân Ngãi, cụ thể như trong Bảng sau:

Bảng 4.5 Bảng tổng kết kết quả công trình Bệnh viện Triều An:

T	Nội dung	Vị trí	Bảng giá đất năm 2015 (đồng/m ²)	Giá đất BQ thực tế theo điều tra	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất bồi thường (làm tròn) (đồng/m ²)
1	Đất ở tại nông thôn (ONT), Quốc lộ 1A (từ cầu Cái Côn đến hết ranh xã Tân Ngãi)	3	1.750.000	2.600.663	1,486	2.600.700
2	Đất ở tại nông thôn còn lại (ONT) (ven các tuyến đường liên ấp đã được đầu tư có mặt đường > 1m, kết cấu bằng nhựa, bê tông)	còn lại	500.000	1.226.667	2,453	1.226.700
3	Đất ở tại nông thôn còn lại (ONT) (không tiếp giáp mặt đường liên ấp)	còn lại	400.000	981.334	2,453	981.300
4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	200.000	1.148.301	5,742	1.148.300
5	Đất trồng cây hàng năm (CHN)	1	170.000	976.056	5,742	976.100
6	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	2	160.000	743.259	4,646	743.300
7	Đất nuôi trồng thủy sản (NTS)	2	160.000	743.259	4,646	743.300
8	Đất trồng cây hàng năm	2	135.000	627.125	4,646	627.100

(CHN)

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Nhận xét: Từ kết quả Bảng 4.5 cho thấy, giá đất trên thị trường nơi đây có sự chênh lệch rất lớn so với giá đất theo khung giá quy định của UBND tỉnh. Những khu đất có tiềm năng phát triển hơn thì đa phần hệ số điều chỉnh của chúng toạng đối cao từ trên 4 đến gần 6 lần, toạng tự những nơi ít có tiềm năng hơn thì ngược lại.

4.2.2 Công trình Đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long

Toạng tự công trình xây dựng Bệnh Viện Triều An tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long. Tác giả thu thập đờng các số liệu của công trình này nhõ sau:

- Thời điểm định giá đất: Ngày 16/03/2017.

- Mục đích định giá đất: Xác định hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thờng khi Nhà nờc thu hồi đất. Thuộc công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long (sau đây gọi tắt là công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi). Hạng mục: Đờng giao thông và hệ thống thoát nờc.

- Vị trí khu vực cần định giá: Đờng và Trờng THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long, có điểm đầu tiếp giáp Đờng Mậu Thân, điểm cuối đến hết khu đất dự kiến quy hoạch xây dựng Trờng THCS Nguyễn Trãi. Khu vực dự án cách chợ Phường 3 khoảng 320m về hờng Bắc và cách đờng Phó Cơ Điều khoảng 315m về hờng Nam. Vị trí tiếp giáp nhõ sau:

+ Phía Bắc tiếp giáp đờng Mậu Thân, đất của các hộ dân và một phần rạch công cộng;

+ Phía Nam tiếp giáp đất của các hộ dân và đờng giao thông hiện trạng;

+ Phía Đông tiếp giáp đất của các hộ dân;

+ Phía Tây tiếp giáp đất của các hộ dân và đờng giao thông hiện trạng.

Quy mô diện tích thực tế thu hồi theo trích đo của dự án là 4.080,4 m², cụ thể:

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng có diện tích là: 2.756,2 m², bao gồm đất trồng cây lâu năm và đất ở tại đô thị;

+ Đất có mục đích công cộng đờng giao để quản lý với tổng diện tích là: 1.324,2 m², bao gồm diện tích đất kênh, rạch, đờng bê tông;

- Loại đất để xác định giá đất cụ thể: theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 của tỉnh, vị trí và loại đất trong khu vực dự kiến thu hồi nhõ sau:

+ Đất ở tại đô thị (ODT), Đường Mậu Thân (từ giáp đường Phó Cơ Điều đến giáp cầu Mậu Thân), vị trí 1;

- + Đất ở tại đô thị (ODT), Đường Mậu Thân (từ giáp đường Phó Cơ Điều đến giáp cầu Mậu Thân), vị trí 3;
- + Đất ở tại đô thị còn lại (ODT) phạm vi phường (Phường 3);
- + Đất trồng cây lâu năm (CLN), vị trí 1;

Bảng 4.6 Loại đất, vị trí trong khu đất của dự án Đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi, để tính giá bồi thường theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 hiện hành của tỉnh:

TT	Nội dung	Vị trí	Bảng giá đất năm 2015 (Quyết định 27/QĐ-UBND) (đồng/m ²)
1	Đất ở tại đô thị (ODT), Đường Mậu Thân (từ giáp đường Phó Cơ Điều đến giáp cầu Mậu Thân)	1	5.000.000
2	Đất ở tại đô thị (ODT), Đường Mậu Thân (từ giáp đường Phó Cơ Điều đến giáp cầu Mậu Thân)	3	1.250.000
3	Đất ở tại đô thị còn lại (ODT) phạm vi phường (Phường 3)	còn lại	900.000
4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	200.000

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

- Hiện trạng khu đất thu hồi: Khu đất dự kiến dự kiến thu hồi phục vụ xây dựng công trình đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long, do hộ gia đình, cá nhân đang ở và sản xuất nông nghiệp.

- Thông tin tổng quan về thị trường: Khu vực định giá đất xây dựng công trình đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long, nằm trong khu dân cư đông đúc, tiếp giáp tuyến đường chính của Phường 3 (đường Mậu Thân), gần trường tiểu học Lê Lợi, cách khu nhà ở Ngọc Vân khoảng 70m về hướng Nam... Nên giá đất thị trường chuyên nhượng nơi đây tương đối cao.

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của khu đất định giá: Công trình đường vào Trường THCS Nguyễn Trãi, Phường 3, thành phố Vĩnh Long sau khi công trình xây dựng xong sẽ đảm bảo thuận lợi cho công tác xây dựng Trường THCS Nguyễn Trãi theo dự kiến quy hoạch, đồng thời các em học sinh đến trường cũng được thuận tiện và an toàn. Bên cạnh đó, khi đầu tư xây dựng xong sẽ mang lại lợi ích trực tiếp về kinh tế xã hội cho địa phương và đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân được thuận lợi, góp phần tạo vẻ mỹ quan cho đô thị.

- Phương pháp định giá đất: áp dụng phương pháp chiết trừ và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Qua điều tra khảo sát giá thị trường tại khu vực cần xác định giá và các khu vực có điều kiện tương tự về tự nhiên, kinh tế xã hội, kết cấu hạ tầng xã hội với khu vực cần xác định giá, để làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 7 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thì đã điều tra thực tế được tổng 12 phiếu điều tra như sau:

Bảng 4.7 Tổng phiếu điều tra thực tế công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:

TT	Loại đất điều tra	Tổng số phiếu điều tra	Số phiếu điều tra				Vị trí còn lại
			Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 6	
1	Đất ở tại đô thị	09	03	-	03	-	03
2	Đất trồng cây lâu năm	03	03	-	-	-	-
	Tổng	12	06	-	03	03	03

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Thông tin thu thập được từ 12 phiếu điều tra và các kết quả đã tính toán sau khi điều tra thực tế giá đất trên thị trường trong hai năm trở lại (tính đến thời điểm định giá đất) như sau:

Bảng 4.8 Tổng kết kết quả điều tra thực tế công trình đóng vào Trường THCS Nguyễn Trãi:

TT	Vị trí đất tại điểm điều tra	Loại đất (tại thời điểm giao dịch)	Địa điểm (xã)	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích	Giá chuyển nhượng QSDĐ (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
1	1	ODT	Phường 3	36	194	182,7	8.500.000	01/2016
2	1	ODT	Phường 3	36	196	101,0	8.300.000	09/2015
3	1	ODT	Phường 3	36	121	164,5	6.178.897	05/2016
4	3	ODT	Phường 3	36	248	301,9	2.038.804	02/2016
5	3	ODT	Phường 3	41	42	120,0	2.578.636	01/2016
6	3	ODT	Phường 3	30	169	85,1	2.952.655	02/2015
7	Còn lại	ODT	Phường 3	24	238	90,2	1.550.998	04/2015
8	Còn lại	ODT	Phường 3	38	67	119,9	2.001.668	02/2015
9	Còn lại	ODT	Phường 3	38	68	120,7	2.998.178	02/2015
10	1	CLN	Phường 3	12	58	969,9	1.400.000	03/2015
11	1	CLN	Phường 3	13	24	1.073,1	1.500.000	10/2015
12	1	CLN	Phường 3	8	658	751,4	1.200.000	4/2016

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Tổng tự như đã nêu ở phần 4.2.1 nhưng do thu thập đủ số liệu nên không cần quy đổi và cho ra các kết quả như Bảng sau:

Bảng 4.9 Kết quả tính toán bình quân thực tế các loại đất của công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:

TT	Nội dung	Số phiếu	Vị trí	Kết quả điều tra		Giá đất bình quân thực tế
				Loại đất	Giá đất thực tế	
1	Đất ODT, vị trí 1, đờng Mậu Thân	1	1	ODT	8.500.000	7.662.632
		2			8.300.000	
		3			6.187.897	
2	Đất ODT, vị trí 3, đờng Mậu Thân	4	3	ODT	2.038.804	2.526.365
		5			2.587.636	
		6			2.952.655	
3	Đất ODT còn lại phạm vi phờng (Phờng 3)	7	Còn lại	ODT	1.550.998	2.183.615
		8			2.001.668	
		9			2.998.178	
		10			1.400.000	
4	Đất CLN, vị trí 1	11	1	CLN	1.500.000	1.336.667
		12			1.200.000	

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Từ các số liệu tính toán được ở Bảng 4.9 cho các các kết quả cụ thể như sau:

Bảng 4.10 Bảng tổng kết kết quả công trình đờng vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:

TT	Nội dung	Vị trí	Bảng giá đất năm 2015 (đồng/m ²)	Giá đất BQ thực tế theo điều tra	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất bồi thờng (làm tròn) (đồng/m ²)
1	Đất ODT, vị trí 1, Đờng Mậu Thân	1	5.000.000	7.662.632	1,533	7.662.600
2	Đất ODT, vị trí 3, Đờng Mậu Thân	3	1.250.000	2.526.365	2,021	2.183.600
3	Đất ODT còn lại phạm vi phờng (Phờng 3)	còn lại	900.000	2.183.615	2,426	2.183.600
4	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	1	200.000	1.366.667	6,834	1.366.700

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Theo nhợ các kết quả đã tính toán đợc, lại một lần nữa cho thấy giá Nhà nợc so với giá thực tế chênh lệch quá cao và không theo một quy chuẩn nào. Đối với trường hợp này hệ số điều chỉnh từ hơn 1,5 đến gần 7. Điều này chứng tỏ giá đất thực tế khác xa với giá theo quy định hiện hành. Điều đó là do Đất cây lâu năm vị trí 1 có tiềm năng kinh tế lớn nên giá thực tế cao ngất ngợng so với giá Nhà nợc đã quy định.

4.2.3 Công trình xây dựng Trạm Kiểm dịch Động vật Mỹ Thuận, Xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long

Tợng tự hai công trình trợc, các số liệu của công trình này nhợ sau:

- Thời điểm định giá đất: Ngày 03/03/2017.

- Mục đích định giá đất: Xác định hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thợng khi Nhà nợc thu hồi đất. Thuộc công trình Trạm Kiểm dịch động vật Mỹ Thuận, tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long (sau đây gọi tắt là công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận). Chủ đầu tợ: Ban Quản lý dự án đầu tợ xây dựng công trình Nông nghiệp và phát triển nông thôn.

- Vị trí khu vực cần định giá: Trạm Kiểm dịch Động vật Mỹ Thuận, tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long nằm cách nhà máy bia Sài Gòn khoảng 720m, đờng ra bến cảng khoảng 250m và cách khu đất Tỉnh đội khoảng 180m theo hướng Tây, có vị trí tiếp giáp nhợ sau:

+ Phía Bắc tiếp giáp với phần đất của các hộ dân;

+ Phía Nam tiếp giáp với Quốc lộ 1A;

+ Phía Đông tiếp giáp đất của các hộ dân và một phần giáp đờng đất;

+ Phía Tây tiếp giáp đất của các hộ dân.

Quy mô diện tích 1.265,9 m², chủ yếu là đất trồng cây lâu năm.

- Loại đất để xác định giá đất cụ thể: theo tiêu chí trong Bảng giá đất năm 2015 của tỉnh, vị trí và loại đất trong khu vực dự kiến thu hồi là đất trồng cây lâu năm, vị trí

1;

- Giá đất của đất cây lâu năm, vị trí 1 trong khu vực dự kiến thu hồi có giá

theo Bảng giá đất năm 2015 (Quyết định 27/QĐ-UBND) của tỉnh Vĩnh Long là 5.000.000 đồng/m².

- Hiện trạng khu đất thu hồi: Khu đất dự kiến dự kiến thu hồi phục vụ xây dựng công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận, do hộ gia đình, cá nhân đang sản xuất nông nghiệp.

- Thông tin tổng quan về thị trường: Khu vực định giá đất xây dựng công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận, tại xã Tân Ngãi nằm gần Nhà máy bia Sài Gòn, Khu đất

Tỉnh đội, Khu tái định cư Bắc Mỹ Thuận và khu du lịch Trờng An nên giá đất thị trường chuyển nhượng nơi đây tương đối cao.

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của khu đất định giá: Công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận, tại xã Tân Ngãi, thành phố Vĩnh Long được xây dựng sẽ kết hợp đồng bộ với hệ thống Trạm kiểm dịch Quốc gia trong việc kiểm soát vận chuyển động vật và sản phẩm động vật theo quy định, góp phần phòng chống dịch bệnh, bảo vệ môi trường, phục vụ đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp đến năm 2020 được duyệt.

- Phương pháp định giá đất: áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Qua điều tra khảo sát giá thị trường tại khu vực cần xác định giá đã điều tra thực tế được tổng 03 phiếu điều tra như sau:

Bảng 4.11 Tổng phiếu điều tra thực tế công trình đường vào Trờng THCS Nguyễn Trãi:

TT	Loại đất điều tra	Tổng số phiếu điều tra	Số phiếu điều tra		
			Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3
1	Đất trồng cây lâu năm	03	02	01	-

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Thông tin kết quả điều tra giá đất thị trường được 03 phiếu với vị trí, loại đất điều tra như sau:

Bảng 4.12 Tổng kết kết quả điều tra thực tế công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận:

TT	Vị trí đất tại điểm điều tra	Loại đất (tại thời điểm giao dịch)	Địa điểm (xã)	Tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích	Giá chuyển nhượng QSDĐ (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
1	1	CLN	Tân Ngãi	16	9	1.283,8	1.200.000	07/2015
2	1	CLN	Tân Hội	9	90	819,8	1.158.819	09/2016
3	2	CLN	Tân Ngãi	16	129	457,9	1.332.169	05/2016

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Tương tự với Công trình xây dựng Bệnh viện Triều An, tiến hành quy đổi số liệu và cho ra các kết quả như sau:

Bảng 4.13 Kết quả tính toán bình quân thực tế các loại đất của công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận:

TT	Nội dung	Kết quả điều tra						
		Số phiếu	Vị trí	Loại đất	Giá đất thực tế	Chênh lệch do khác vị trí theo Bảng giá đất của tỉnh	Quy đổi theo đúng vị trí, loại đất cần định giá	Giá đất bình quân thực tế
	Đất	1	1	ODT	1.200.000		1.200.000	
1	CLN, vị trí 1	2 3	1 2	CLN CLN	1.158.819 1.332.169	40.000	1.158.819 1.372.169	1.243.663

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Nhạy vậy hệ số điều chỉnh giá đất để làm cơ sở tính tiền bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng do thu hồi đất phục vụ công trình xây dựng Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận (theo khoản 5, Điều 4, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP), nhạy sau:

Bảng 4.14 Bảng hệ số điều chỉnh và giá bồi thường công trình Trạm kiểm dịch Mỹ Thuận

TT	Nội dung	Vị trí	Bảng giá đất năm 2015 (đồng/m ²)	Giá đất BQ thực tế theo điều tra	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất bồi thường (làm tròn) (đồng/m ²)
1	Đất CLN	1	200.000	1.243.663	6,219	1.243.700

(Nguồn: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Vĩnh Long)

Theo nhạy kết quả đã tính toán đợc, đối với trợng hợp này hệ số điều chỉnh lên đến hơn 6, điều này chứng tỏ giá đất thực tế khác xa với giá theo quy định hiện hành. Cần tiến hành điều chỉnh Bảng giá đất đối với khu vực này.

4.3 Thuận lợi và khó khăn

4.3.1 Thuận lợi

Trong suốt quá trình thực hiện đề tài nghiên cứu, tác giả nhận thấy có những thuận lợi nhất định.

- Đa phần các cán bộ địa phương ở xã (phợng), nơi có đất bị Nhà nước thu hồi, rất nhiệt tình hỗ trợ tích cực.

- Các cơ quan chuyên môn thực hiện chức năng tọi vấn xác định giá đất rất nhiệt tình hướng dẫn, cung cấp số liệu.

- Đại bộ phận người dân có đất đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng thành công (kể cả người “mua” và người “bán”) trên địa bàn thành phố Vĩnh Long giúp đỡ, phối hợp thực hiện trong công tác điều tra giá đất thực tế trên thị trường.

- Nhà nước có quy định rõ ràng về phương pháp, cách thức, thủ tục, hồ sơ định giá đất giúp dễ dàng điều tra tìm hiểu.

- Nhà nước có cải tiến về Luật, giá đất và cả những bất động sản trên đất được bồi thường theo giá trị thực tế trên thị trường ngay tại thời điểm thu hồi đất nên tránh được sự hẹp hòi cho người dân và ít xảy ra tình trạng mâu thuẫn giữa Nhà nước và nhân dân.

4.3.2 Khó khăn

Tuy nhiên những mặt thuận lợi cũng không thể thiếu những mặt khó khăn như:

- Một số nơi trên thành phố Vĩnh Long ít có các giao dịch về đất đai nên gây tình trạng thiếu dữ liệu điều tra thực tế, các đơn vị tòi vấn phải tiến hành quy đổi nên độ chính xác có phần thấp hơn.

- Một phần nhỏ người dân còn e dè, chựa phối hợp hoặc khai giá ảo khi được điều tra về giá đất đã giao dịch thành công.

- Giá Nhà nước đa phần quá thấp so với giá thực tế gây khó khăn trong điều tra xác định giá.

- Hệ thống pháp luật liên quan đến giá đất đôi lúc còn chồng ch o nhau dễ gây nhầm lẫn.

4.3.3 Giải pháp

Người điều tra và cán bộ địa chính cần phải có biện pháp khắc phục khó khăn như biết sử dụng nghệ thuật điều tra phỏng vấn và phần nào giúp người dân hiểu rõ hơn công tác điều tra về giá cũng như để người dân khai ra giá thực đã giao dịch.

Sử dụng các phương pháp tính toán xử lý thông tin khi thiếu thông tin xác định giá.

Thường xuyên cập nhật, chỉnh sửa giá đất trong Bảng giá đất hiện hành tại những nơi đất đai có biến động cao.

Công khai, minh bạch giá trên thị trường.

CHƯƠNG 5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1 Kết luận

Thông qua công trình nghiên cứu này, với các số liệu và kết quả thu nhận được đã cho thấy rằng giá đất trên địa bàn thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long trong hai năm trở lại đây bị ảnh hưởng chủ yếu bởi hai yếu tố chính là vị trí đất đai và mục đích sử dụng của loại đất đó. Ngoài ra còn chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố khác như điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế xã hội, yếu tố môi trường, cơ sở hạ tầng và quy hoạch.

Qua nghiên cứu cũng cho thấy rằng giá đất được Nhà nước quy định trong Bảng giá đất hiện hành và giá thực tế được người dân giao dịch thành công trên thị trường tại thành phố Vĩnh Long có sự chênh lệch rất lớn. Từ đó tác giả bài viết nhận định rằng giá quy định của UBND tỉnh Vĩnh Long không sát với giá đất thực tế diễn ra trên thị trường trong hai năm trở lại đây trên địa bàn nghiên cứu.

Tuy hai loại giá chênh lệch lớn và không sát với nhau nhưng Luật Đất đai 2013 đã có những cải tiến hết sức quan trọng so với Luật Đất đai 2003 trong vấn đề bồi thường đất đai khi Nhà nước thu hồi đất. Luật Đất đai 2013 quy định giá bồi thường là giá đất cụ thể thực tế trên thị trường ngay tại thời điểm thu hồi đất. Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Chính vì vậy không hẹp hòi cho người dân có đất bị thu hồi. Bên cạnh đó cũng bổ sung thêm một số trường hợp được bồi thường đất mà trong Luật Đất Đai 2003 chưa có. Vì vậy phần nào ít xảy ra mâu thuẫn cũng như ít xảy ra trường hợp khó thu hồi do người dân không chấp thuận bị thu hồi mà Nhà nước quy định. Đây rõ ràng là một cải cách hết sức quan trọng trong Luật về vấn đề thu hồi mà người dân mong muốn. Nói một cách đơn giản thì việc bồi thường nếu diễn ra công bằng và toại nguyện có nghĩa là sẽ đảm bảo cho người dân có thể “mua” lại thửa đất khác để có điều kiện tái lập lại cuộc sống của mình sau khi Nhà nước thu hồi đất.

Một trong các lý do khiến có sự chênh lệch giữa hai loại giá vừa nêu trên đó chính là do người dân phải đóng tiền thuế sử dụng đất cho nên để giảm nhẹ tiền phải đóng, giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đã có những giao dịch ngầm làm cho giá ghi trong hợp đồng khác xa với giá thực họ trao đổi. Đó cũng là một trong những vấn đề có liên quan về giá đất mà Nhà nước khó giải quyết được.

5.2 Kiến nghị

Tác giả bài viết mong muốn có những bước tiến hơn với những kiến nghị sau:

Thứ nhất, các văn Pháp luật cần nhất quán lại với nhau, cần bỏ các vấn đề chồng ch o nhau và gộp lại thành một.

Thứ hai, cần hạn chế sử dụng các từ mang tính định tính trong các quy định Pháp luật như “phù hợp với giá đất trên thị trường” hay “sát với giá đất trên thị trường” mà thay vào đó là “bằng với giá thị trường” hay “tương đương với giá thị trường” để đảm bảo giá bồi thường cho người dân có đất bị thu hồi không hơn không kém với giá trị thực của nó.

Thứ ba, cần tuyên truyền giúp người dân hiểu rõ về công tác xác định giá đất cụ thể để người dân phối hợp nhịp nhàng cùng cơ quan chức năng. Qua đó bồi thường thỏa đáng và đúng với giá trị thực của phần đất mà Nhà nước thu hồi.

Thứ tư, tác giả mong muốn trong một thời gian không xa, giá đất tại thành phố Vĩnh Long được công khai minh bạch rõ ràng và sao cho không còn tồn tại hai loại giá song song là giá Nhà nước và giá thực tế nữa. Mà hai loại giá đó gộp chung thành một, có nghĩa là giá Nhà nước cập nhật liên tục sao cho bằng với giá thực tế. Muốn được như vậy, thì Nhà nước cũng phải có chính sách giảm nhẹ tiền thuế sử dụng đất để cho tiền thuế phải đóng sau khi cập nhật bằng với thuế khi chọn cập nhật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2014. Tài liệu tập huấn về giá đất; Bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân, 2005. Giáo trình Định Giá Đất. Nhà xuất bản Hà Nội.

Lê Quang Trí, 2003. Tài liệu Quản lý và phân tích thị trường nhà đất, Đại học Cần Thơ.

Nguyễn Bích Phượng, 2012. Phân tích thị trường nhà đất huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang từ năm 2005 đến năm 2010 và dự báo đến năm 2020.

Nguyễn Phú Uy và Nguyễn Lê Nguyệt Lam, 2010. Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và thực trạng giá trị sử dụng đất trên địa bàn Quận Cái Răng. Luận văn tốt nghiệp đại học ngành quản lý đất đai của trường Đại Học Cần Thơ.

Nguyễn Thanh Tùng, 2014. Nghiên cứu thực trạng giá đất ở và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang giai đoạn 2011 - 2013. Luận văn thạc sĩ ngành quản lý đất đai của trường Đại Học Thái Nguyên.

Tổng cục Quản lý Đất đai, 2015. Tài liệu Bồi dưỡng về định giá đất Ban hành kèm theo Quyết định số 208/QĐ-TCQLĐĐ ngày 15/6/2015 của Tổng cục Quản lý đất đai về phê duyệt tài liệu bồi dưỡng về định giá đất.

Võ Thanh Phong, 2016. Bài giảng Phân hạng định giá đất, Loạt hành nội bộ trường Đại học Tây Đô.

Luật Đất đai 2013 số 45/2013/QH13

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Thông tư 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long (2014) Bảng giá đất tỉnh Vĩnh Long ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Vĩnh Long.

**PHỤ LỤC A
CÁC BIỂU MẪU**

Phiếu số...

Mẫu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn):

Tên người được điều tra:

Địa chỉ ⁽¹⁾.....; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾:

Giá bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: triệu đồng/ thửa đồng/m²
hoặc.....

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: m²

- Địa chỉ thửa đất(3):

- Vị trí đất:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ ,
Không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng:

- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ;
năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm: đồng/m².

- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập: đồng/m².

- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế): đồng/m².

Người điều tra

Ngày.....tháng.....năm.....

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người đọc điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mẫu số 02

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại nông thôn)

Tên xã:

.....

Tên người được điều tra:

.....

Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾:

Giá bất động sản chuyển nhượng:triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng:triệu đồng/ thửa hoặc..... đồng/m²

Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

- Kích thước mặt tiền:m; kích thước chiều sâu thửa đất:m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L .

- Khu vực:

- Vị trí đất:

- Khoảng cách từ thửa đất đến:

* Trục giao thông chính của khu dân cư:.....m; * Trung tâm xã:m;

* Đường giao thông liên thôn:m; * Huyện lộ:m;

* Tỉnh lộ:m; * Quốc lộ:m

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

.....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày tháng năm.....

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mẫu số 04

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn):

.....

Tên người được điều tra:

.....

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾:

.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: triệu
đồng/thửa hoặcđồng/m²

- Nguồn thông tin:

.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích:
.....m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

.....

- Kích thước mặt tiền:m; kích thước chiều sâu thửa đất:m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L .

- Vị trí đất:

.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó
Đường (phố):	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

.....

Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

.....

Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

.....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²;

Giấy phép xây dựng: có , không có .

- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày.....tháng.....năm.....
Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phiếu số.....

Mẫu số 06

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ ĐIỂM ĐIỀU TRA

Tên xã (phường, thị trấn):

.....

1. Thuộc vùng: đồng bằng trung du miền núi

2. Các thông tin về kinh tế - xã hội

- Giá trị tổng sản phẩm bình quân:đồng/ha, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

- Thu nhập bình quân năm:đồng/người, so với mức bình quân chung của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

- Dân số:người, mật độ dân số:người/km², so với mật độ dân số của tỉnh: cao , trung bình , thấp .

3. Các thông tin về kết cấu hạ tầng (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Giao thông: Tốt , trung bình , k m .

- Cấp, thoát nước: Tốt , trung bình , k m .

- Thủy lợi: Tốt , trung bình , k m .

- Điện: Tốt , trung bình , k m .

- Cơ sở giáo dục: Tốt , trung bình , k m .

- Cơ sở y tế: Tốt , trung bình , k m .

4. Các thông tin về cung cấp dịch vụ (so với điều kiện chung của tỉnh)

- Dịch vụ vật tøj, kỹ thuật nông nghiệp: Thuận lợi , trung bình , k m .

- Dịch vụ tài chính, tín dụng: Thuận lợi , trung bình , k m .

- Dịch vụ thông tin liên lạc: Tốt , trung bình , k m .

- Thương mại: Thuận lợi , trung bình , k m .

5. Các thông tin khác

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: đã đợc duyệt , chưa đợc x t duyệt .

- Số thửa đất đã đợc xác định lại giá đất, đã trúng đấu giá trong năm điều tra:thửa.

Ngày.....tháng.....năm.....

Ngời điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

**PHIẾU XỬ LÝ THÔNG TIN TẠI TRUNG TÂM KỸ THUẬT
TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG VĨNH LONG**

**THÔNG TIN THU THẬP BỔ SUNG VÀ KẾT QUẢ TÍNH TOÁN
CỦA PHIẾU ĐIỀU TRA THU THẬP THÔNG TIN THỬA ĐẤT
NÔNG NGHIỆP**

(Phiếu số: ...)

Giá bất động sản chuyển nhượng:.....đồng/bất động sản (A)

I. Áp dụng phương pháp chiết trừ trong trường hợp có tài sản trên đất là cây lâu năm, nhà ở và công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất

1. Cây lâu năm:

ST T	Loại cây lâu năm	Giai đoạn sinh trưởng	Số lượng cây	Đơn giá theo quyết định 28/2009/QĐ- UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh (đồng/cây)	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
Giá trị cây lâu năm trên đất (B1)						

2. Công trình xây dựng khác, nhà ở

Không có nhà ở, công trình xây dựng trên đất. Lý do:

Có nhà ở, công trình xây dựng trên đất

- Loại nhà ở, công trình:cấp hạng nhà ở, công trình:

- Kết cấu công trình:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:tầng; diện tích sàn sử dụng:m²

- Năm xây dựng:; Sửa chữa bảo dưỡng nhà, công trình trong thời gian sử dụng:

Có, Không có; Năm sửa chữa bảo dưỡng.....; Giá trị sửa chữa,
bảo
dưỡng.....triệu đồng; tuổi đời kinh tế của nhà, công trình:năm;
Số năm sử dụng còn lại:năm. Tỷ lệ hao mòn:%.

- Đơn giá nhà ở xây dựng mới theo Quyết định 06/2013/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của UBND tỉnh là:đồng/m²; hoặc suất vốn đầu tư xây dựng theo loại công trình đầu tư xây dựng nêu trên theo Quyết định 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng là:đồng/.....

- Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình:đồng; Giá trị hao mòn là:đồng;

- **Giá trị hiện tại của nhà, công trình (B2) là:đồng.**

3. Vật kiến trúc trên đất (B3)

Không có vật kiến trúc trên đất Có vật kiến trúc trên đất

STT	Loại vật kiến trúc	ĐVT	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	Đơn giá XD mới vật kiến trúc theo Quyết định 06/2013/QĐ-UBND ngày 13/8/2013 của UBND tỉnh (đồng)	Thành tiền (đồng)
Tổng giá trị hiện tại các vật kiến trúc (B3)					

II. **Xác định tiền chuyển mục đích sử dụng đất do quy đổi về đất nông nghiệp đối với thửa đất điều tra có loại đất ODT + CLN, ONT+CLN, ONT + NTS, ODT +**

NTS

Không phải quy đổi

Phải quy đổi

- Diện tích của đất điều tra:m².

Trong đó, diện tích đất PNN của thửa đất là:m², loại đất:, thuộc vị trí/khu bảng giá đất hiện hành của tỉnh là:đồng/m². Quy đổi về loại đất:, thuộc vị trí:, có giá đất theo bảng giá đất hiện hành của tỉnh là:đồng/m². Chênh lệch giá đất giữa hai loại đất là:đồng/m².

- **Tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo diện tích đất ở được quy đổi giữa hai loại đất là (C):đồng.**

Xác định giá trị tài sản trên đất và giá đất đã chuyển nhượng QSDĐ

Nội dung	Ký hiệu	Thành tiền (đồng)
1. Giá bds chuyển nhượng	A	
2. Giá trị tài sản hiện có trên đất	B = (B1+B2+B3)	
2.1 Giá trị cây lâu năm là	B1	
2.2 Giá trị hiện tại của nhà, công trình XD khác	B2	
2.3 Giá trị hiện tại của vật kiến trúc	B3	
3. Tiền chuyển mục đích sử dụng đất do quy đổi về đất nông nghiệp	C	
4. Giá đất chuyển nhượng	D=A-B-C	
Quy ra đơn giá chuyển nhượng QSDĐ	đồng/m ²

PHỤ LỤC B
CÁC SỐ LIỆU THÔ

