

## NGHIÊN CỨU MỘT SỐ BẤT CẬP TRONG QUY TRÌNH XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT BỒI THƯỜNG TỪ THỰC TIỄN THU HỒI ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Phạm Thị Hằng, Bùi Thị Diệu Hiền, Đặng Thị Ngọc Thanh, Ung Thị Huệ  
Trường Đại học Quy Nhơn

### Tóm tắt

*Đánh giá quy trình xây dựng giá đất cụ thể phục vụ bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là một trong những cơ sở quan trọng góp phần đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường, bảo đảm giá đất cụ thể được xác định đúng với giá đất thị trường, đảm bảo lợi ích của người dân có đất bị thu hồi và phát huy hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn nghiên cứu. Bằng phương pháp thu thập, xử lý số liệu, kết hợp phỏng vấn điều tra, một số bất cập trong quy trình xác định giá đất bồi thường trên địa bàn nghiên cứu đã được phân tích rõ: Phương pháp định giá đất phục vụ bồi thường là phương pháp so sánh trực tiếp thay vì phương pháp thặng dư; Tính dân chủ trong quy trình xác định giá đất cụ thể chưa được thể hiện, vai trò của người có đất bị thu hồi trong giám sát tính xác thực của việc xác định giá đất để bồi thường chưa được quy định rõ ràng; Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia đến 5 bước trong tổng số 6 bước trong quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường; Công tác tư vấn giá đất của các công ty thẩm định còn bị chi phối nhiều bởi hội đồng thẩm định giá đất; Sự phối hợp trong công tác xác định giá đất giữa cán bộ cấp cơ sở với tổ công tác xác định giá đất còn thiếu sự liên kết.*

**Từ khóa:** Giá đất bồi thường; Thu hồi đất; Bất cập; Quy Nhơn.

### Abstract

#### ***Study on inadequacies in the process for determination of compensation land price from land recovery practices in Quy Nhon city, Binh Dinh province***

*Evaluating the process of setting specific land prices for compensation when recovering land by the State is one of the important issues contributing to propose solutions for improving the efficiency of land price determination for compensation, to ensure that the specific land price is determined by the market land price, to ensure the benefit of the people whose land is recovered, and to promote efficiency in the management and use of land in the study area. By the data collection and processing, combined with interviews and surveys, bottlenecks in the process of determining compensation land prices were analysed, as follows: the method of land price determination for compensation is the direct comparison method instead of the surplus-based method; the democracy has not been reflected sufficiently in the process of determining the specific land prices; the role of the land recovered person has not been defined clearly in monitoring the authenticity of the land price determination for compensation; Department of Natural Resources and Environment participates in up to 5 steps out of 6 in the process of determining specific land prices; the land price consulting work of the appraisal companies is also extremely influenced by the land price appraisal council; the coordination in land price determination between local officials and the land price determination taskforce is not well connected .*

**Keywords:** Land price compensation; Land recovery; Inadequacy; Quy Nhon.

## **1. Đặt vấn đề**

Thành phố Quy Nhơn đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại I từ năm 2010 theo quyết định 159/QĐ-TTg, công tác xây dựng mới hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật là điều tất yếu. Cùng với việc thu hồi đất của người dân để thực hiện triển khai các dự án, góp phần nâng cao đời sống người dân, công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường, hỗ trợ cho người dân luôn nhận được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước. Hiện nay, pháp luật đất đai luôn được hoàn thiện theo hướng tiếp cận cơ chế thị trường. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định khá chi tiết vấn đề về xác định giá đất tính bồi thường. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai, tình hình khiếu kiện về đất đai vẫn diễn biến rất phức tạp, gây bất ổn về chính trị, kinh tế, xã hội.

Nghiên cứu quy trình định giá đất phục vụ bồi thường cho người dân trên địa bàn thành phố Quy Nhơn cho thấy: Công tác định giá đất phục vụ bồi thường cho người dân tại địa phương còn tồn tại những bất cập trong thực hiện quyền dân chủ của người có đất bị thu hồi, công tác công khai khi xây dựng giá đất cụ thể phục vụ bồi thường chưa được thể hiện, phương pháp định giá đất chưa phù hợp, sự phối hợp giữa các cơ quan ban ngành trong quy trình định giá chưa chặt chẽ và hiệu quả,... Nghiên cứu một số bất cập trong quy trình xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định là việc làm cần thiết hiện nay, nhằm đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường đảm bảo lợi ích kinh tế, chính trị, xã hội cho cả nhà đầu tư, người dân, nhà nước.

## **2. Nội dung và phương pháp nghiên cứu**

### **2.1. Nội dung nghiên cứu**

Nghiên cứu quy trình xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Nghiên cứu một số bất cập trong quy trình xác định giá đất bồi thường.

Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quy trình xác định giá đất bồi thường, nâng cao hiệu quả xác định giá đất bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

### **2.2. Phương pháp nghiên cứu**

*Phương pháp thu thập tài liệu:* Thu thập các thông tin về quy trình xác định giá đất phục vụ bồi thường. Những bất cập, hạn chế trong quy trình xác định giá đất phục vụ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Quy Nhơn từ Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) tỉnh Bình Định.

*Phương pháp điều tra, thu thập số liệu:* Nhóm tác giả tiến hành điều tra phỏng vấn cán bộ tổ công tác xác định giá đất bồi thường, cán bộ địa chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, từ đó phân tích, làm rõ công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường.

- Nhóm tác giả thực hiện phỏng vấn thành viên tổ công tác xác định giá đất, bao gồm Sở TN&MT (2 cán bộ), Ủy ban nhân dân (UBND) cấp huyện (2 cán bộ), Phòng Tài chính và Kế hoạch (1 cán bộ); Phòng TN&MT (1 cán bộ); Sở Tài chính (1 cán bộ), Chi Cục thuế (1 cán bộ), Sở Tư pháp (1 cán bộ). Số liệu từ kết quả phỏng vấn hỗ trợ nhóm tác giả phân tích, làm rõ hơn quy định xác định giá đất, vì tổ công tác có nhiệm vụ tham mưu, đề xuất cho Sở

TN&MT xây dựng giá đất và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường đối với các dự án thực hiện công tác giải phóng mặt bằng có liên quan đến địa bàn thành phố Quy Nhơn, trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Nhóm tác giả phỏng vấn 16 cán bộ địa chính tại 16 xã, phường có các công trình, dự án thực hiện giai đoạn 2014 - 2019 tại thành phố Quy Nhơn, Bình Định: 16 xã phường bao gồm xã Phước Mỹ và 15 phường (Trần Quang Diệu, Nhơn Phú, Ngô Mỹ, Thị Nại, Bùi Thị Xuân, Gành Ráng, Quang Trung, Trần Phú, Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Đống Đa, Nhơn Bình, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Văn Cừ, Lê Lợi). Kết quả khảo sát góp phần làm rõ công tác phối hợp trong công tác xác định giá đất giữa cán bộ địa chính xã, phường nơi có dự án triển khai và thành viên tổ công tác xác định giá đất.

*Phương pháp thống kê và phân tích tài liệu, số liệu:* Số liệu được tiến hành xử lý, lập các bảng thông tin, tiến hành tổng hợp, phân tích số liệu.

### **3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận**

#### ***3.1. Thực trạng thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định***

Trong giai đoạn 2014 - 2019, có 4.053 thửa đất bị thu hồi tại thành phố Quy Nhơn, với tổng diện tích 311,99 ha (Bảng 1). Đất thu hồi chủ yếu là đất ở, với 2.821 thửa, chiếm tỷ lệ 69,60 % so với tổng số thửa đất chịu ảnh hưởng của các dự án. Các dự án thu hồi đất tại thành phố đã ảnh hưởng rất lớn đến đời sống của người dân. Trong đó, có đến 1.817 thửa đất ở không đủ điều kiện nhận đất tái định cư, chiếm tỷ lệ 64,41 %.

***Bảng 1. Các công trình, dự án thực hiện giai đoạn: năm 2014 - 2019 tại thành phố Quy Nhơn, Bình Định***

| TT | Các công trình, dự án thực hiện<br>(giai đoạn: năm 2014 - 2019)                                                                                           | Diện tích<br>đất bị thu<br>hồi (ha) | Số hộ bị<br>ảnh hưởng<br>(hộ) | Giao đất<br>tái định<br>cư (lô) | Thời gian<br>thực hiện<br>dự án |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Nâng cấp, mở rộng tuyến QL 1D đoạn ngã ba Long Vân - Bến xe liên tỉnh                                                                                     | 12.91                               | 1,145                         | 134                             | 2015                            |
| 2  | Công trình mở rộng phía Đông Quảng trường TT tỉnh, phường Trần Phú                                                                                        | 0.32                                | 22                            | 29                              | 2015                            |
| 3  | Dự án Hầm Cù Mông - QL1A tỉnh Bình Định, phường Bùi Thị Xuân                                                                                              | 23.79                               | 98                            | 11                              | 2016                            |
| 4  | Dự án đường ĐT.638 ha (đường phía Tây tỉnh) đoạn Km137+580-Km143+787, phường Bùi Thị Xuân và phường Trần Quang Diệu                                       | 35.24                               | 588                           | 60                              | 2017                            |
| 5  | Dự án Kè chống sạt lở và cải tạo, nâng cấp hệ thống tiêu thoát lũ, chống ngập úng hạ lưu sông Hà Thanh (đoạn Cầu Đồi - Ngã Ba Sông Dinh), phường Nhơn Phú | 12.93                               | 326                           | 29                              | 2017                            |
| 6  | Dự án KDC Hưng Thịnh, phường Ghềnh Ráng                                                                                                                   | 10.30                               | 486                           | 173                             | 2014                            |
| 7  | Dự án xây dựng cầu dân sinh và quản lý tài sản đường địa phương (LRAM), xã Phước Mỹ                                                                       | 0.04                                | 7                             | -                               | 2019                            |

| <b>TT</b> | <b>Các công trình, dự án thực hiện<br/>(giai đoạn: năm 2014 - 2019)</b>                                                                                                                     | <b>Diện tích<br/>đất bị thu<br/>hồi (ha)</b> | <b>Số hộ bị<br/>ảnh hưởng<br/>(hộ)</b> | <b>Giao đất<br/>tái định<br/>cư (lô)</b> | <b>Thời gian<br/>thực hiện<br/>dự án</b> |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 8         | Dự án khắc phục khẩn cấp hậu quả thiên tai tại một số tỉnh Miền Trung, công trình Kè chống sạt lở sông Hà Thanh, xã Phước Mỹ                                                                | 0.93                                         | 23                                     | -                                        | 2018                                     |
| 9         | Công trình Cầu Lê Thanh Nghị và đường dẫn đầu cầu, phường Đồng Đa và phường Nhơn Bình                                                                                                       | 3.47                                         | 52                                     | 12                                       | 2015                                     |
| 10        | Công trình HTKT khu dân cư Đông Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình                                                                                                                          | 5.53                                         | 50                                     | 18                                       | 2016                                     |
| 11        | Công trình HTKT khu dân cư phía Bắc Khu TĐC tiểu dự án vệ sinh môi trường, phường Nhơn Bình                                                                                                 | 2.57                                         | 80                                     | 30                                       | 2016                                     |
| 12        | Công trình HTKT khu dân cư khu vực 1, phường Đồng Đa                                                                                                                                        | 3.47                                         | 70                                     | 31                                       | 2015                                     |
| 13        | Dự án đường Hoàng Văn Thụ nối dài và các tuyến nhánh (Địa bàn phường Ngô Mỹ và Lê Hồng Phong)                                                                                               | 2.86                                         | 499                                    | 242                                      | 2015                                     |
| 14        | Công trình khu dân cư phía Đông trụ sở UBND phường Nhơn Phú                                                                                                                                 | 1.10                                         | 23                                     | 1                                        | 2017                                     |
| 15        | Công trình khu dân cư Bắc làng SOS, phường Nhơn Bình                                                                                                                                        | 3.12                                         | 64                                     | 11                                       | 2017                                     |
| 16        | Công trình khu dân cư Đông Viện Sốt rét ký sinh trùng, phường Nhơn Phú                                                                                                                      | 6.60                                         | 125                                    | 28                                       | 2016                                     |
| 17        | Công trình Khu dân cư khu vực 5, phường Bùi Thị Xuân (phần mở rộng)                                                                                                                         | 0.63                                         | 15                                     | -                                        | 2018                                     |
| 18        | Di dời 01 hộ dân đang sinh sống trong khuôn viên Trường Quốc học Quy Nhơn, phường Lý Thường Kiệt                                                                                            | 0.03                                         | 1                                      | -                                        | 2016                                     |
| 19        | Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu vực 1, phường Đồng Đa                                                                                                                                       | 25.26                                        | 100                                    | 52                                       | 2014                                     |
| 20        | Dự án: nâng cấp tuyến đường Thanh Niên, thành phố Quy Nhơn                                                                                                                                  | 4,75                                         | 172                                    | 143                                      | 2017                                     |
| 21        | Công trình: Trang trại trồng cây nông nghiệp, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn                                                                                                          | 0.32                                         | 2                                      | -                                        | 2018                                     |
| 22        | Dự án: Đầu tư xây dựng khu nghỉ dưỡng AMI RESORT & SPA của Công ty TNHH Đầu tư phát triển kỹ thuật Đông Nam, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn                                          | 1.71                                         | 2                                      | -                                        | 2018                                     |
| 23        | Công trình: Công ty Cổ phần đầu tư Thanh Linh Quy Nhơn chuẩn bị đầu tư xây dựng Khu nghỉ dưỡng LA COSTA, tuyến du lịch - dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn | 1.77                                         | 1                                      | -                                        | 2017                                     |



**Nghiên cứu**

| TT | Các công trình, dự án thực hiện<br>(giai đoạn: năm 2014 - 2019)                                                                                                                         | Diện tích<br>đất bị thu<br>hồi (ha) | Số hộ bị<br>ảnh hưởng<br>(hộ) | Giao đất<br>tái định<br>cư (lô) | Thời gian<br>thực hiện<br>dự án |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 24 | Dự án: Đầu tư mở rộng nhà máy chế biến lâm sản xuất khẩu của Công ty Cổ phần Công nghệ gỗ Đại Thành, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn                                            | 4.30                                | 2                             |                                 | 2017                            |
| 25 | Công trình: Sản xuất gỗ ép tiêu thụ nội địa và xuất khẩu của Công ty TNHH Sông Kôn tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn                                                       | 1.28                                | 14                            | -                               | 2017                            |
| 26 | Công trình: Xây dựng nhà máy chế biến hàng nông lâm sản xuất khẩu của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại tổng hợp Trường Thịnh, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn                  | 4.32                                | 2                             | -                               | 2017                            |
| 27 | Công trình: Công ty Cổ phần đầu tư Bách Khang chuẩn bị đầu tư xây dựng khu du lịch điểm số 3, tuyến du lịch - dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn        | 5.40                                | 10                            | -                               | 2016                            |
| 28 | Công trình: Công ty TNHH Sài Gòn Max chuẩn bị đầu tư xây dựng điểm dịch vụ du lịch thuộc điểm số 10, tuyến du lịch - dịch vụ Quy Nhơn - Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn | 3.72                                | 6                             |                                 | 2016                            |
| 29 | Dự án đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng Greenhill Village Quy Nhơn của Công ty TNHH Greenhill Village, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn                                       | 16.92                               | 3                             | -                               | 2019                            |
| 30 | Dự án điểm du lịch số 8, tuyến Quy Nhơn - Sông Cầu, phường Ghềnh Ráng của Công ty Cổ phần Paradise Resort Quy Nhơn                                                                      | 11.03                               | 3                             | -                               | 2019                            |
| 31 | Công ty TNHH Hồng Phúc Thanh xây dựng mở rộng kho chứa hàng nguyên liệu và hàng thành phẩm tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn                                               | 0.34                                | 1                             | -                               | 2016                            |
| 32 | Công ty TNHH thương mại Hậu Nhân chuẩn bị đầu tư và xây dựng xưởng cửa xẻ gỗ và văn phòng làm việc, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn                                             | 0.66                                | 1                             | -                               | 2016                            |
| 33 | Công ty TNHH sản xuất và thương mại Hoàng Phú, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn                                                                                                  | 0.37                                | 1                             | -                               | 2016                            |
| 34 | Doanh nghiệp tư nhân thương mại Phước An Thạnh xây dựng mở rộng nhà máy chế biến gỗ tại khu vực 7, phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn                                              | 1.14                                | 3                             | -                               | 2017                            |

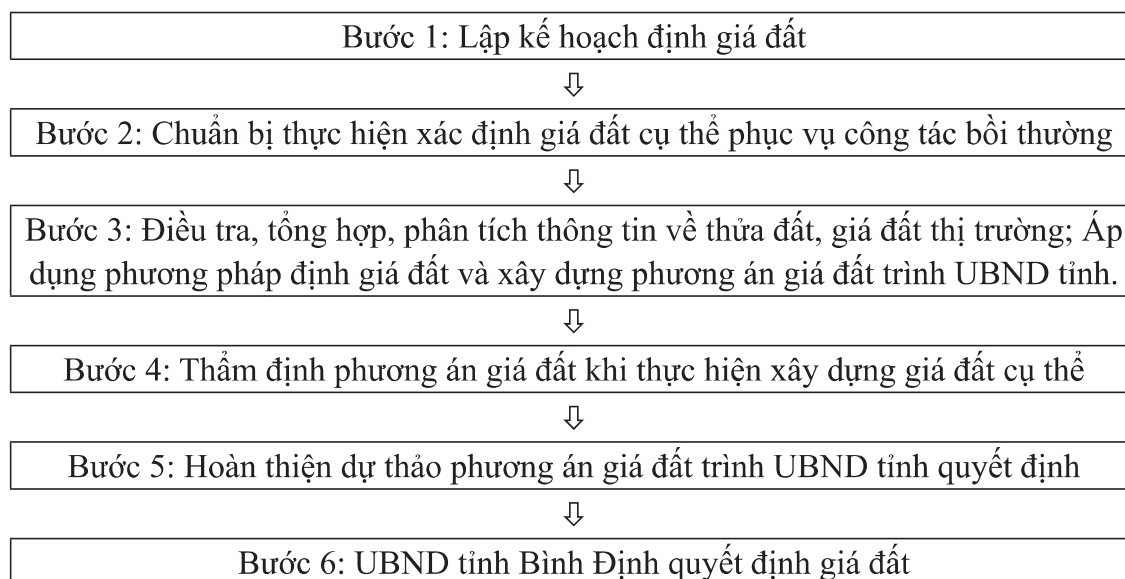
| TT               | Các công trình, dự án thực hiện<br>(giai đoạn: năm 2014 - 2019)                                                                                         | Diện tích<br>đất bị thu<br>hồi (ha) | Số hộ bị<br>ảnh hưởng<br>(hộ) | Giao đất<br>tái định<br>cư (lô) | Thời gian<br>thực hiện<br>dự án |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 35               | Công ty cổ phần sản xuất và xuất nhập khẩu Thành Hưng (Europefeed) nhà máy chế biến thức ăn gia súc Châu Âu tại phường Bùi Thị Xuân, thành phố Quy Nhơn | 6.00                                | 3                             | -                               | 2016                            |
| 36               | Công ty TNHH thương mại khoáng sản Tấn Phát chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án điểm bến tàu Thị Nại, phường Thị Nại                                         | 1.40                                | 15                            | -                               | 2016                            |
| 37               | Công ty TNHH xuất nhập khẩu Thành Châu để xây dựng dịch vụ du lịch biển (Di dời Sở thú Quy Nhơn)                                                        | 0.25                                | 2                             | -                               | 2016                            |
| 38               | Công ty TNHH đầu tư du lịch Biển Xanh chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án cụm du lịch bãi biển Beach Front                                                   | 33.54                               | 1                             | -                               | 2017                            |
| 39               | Công trình thao trường huấn luyện Ban chỉ huy Quân sự thành phố, phường Bùi Thị Xuân                                                                    | 61.74                               | 35                            | -                               | 2016                            |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                                                         | <b>311,99</b>                       | <b>4.053</b>                  | <b>1.004</b>                    |                                 |

*Nguồn: Tổng hợp số liệu*

### ***3.2. Quy trình xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định***

Công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường trên địa bàn thành phố Quy Nhơn gồm 6 bước cụ thể ở Hình 1. Những

vướng mắc, khó khăn trong công tác bồi thường xoay quanh các vấn đề về xác định giá đất bồi thường, điều kiện tái định cư, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án. Nghiên cứu này lồng ghép các vấn đề bất cập trong quy trình xác định giá đất trong từng bước cụ thể.



***Hình 1: Quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định***

Trên cơ sở điều tra phỏng vấn, kết hợp nghiên cứu văn bản, tài liệu, nhóm tác giả đã phân tích được các bước cụ thể trong quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cụ thể như sau:

***Bước 1. Lập kế hoạch định giá đất cụ thể***

Trong kế hoạch định giá đất cụ thể, thành phố Quy Nhơn dự kiến các dự án thu hồi đất phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Từ đó, tổ chức tư vấn định giá đất có trách nhiệm đề xuất giá đất cụ thể đối với các dự án, đảm bảo tính công bằng, khách quan trong công tác xác định giá đất bồi thường. Nhóm tác giả nhận định rằng, các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được chọn phần lớn là các đơn vị tư vấn đã được thuê trước đó.

***Bước 2. Chuẩn bị thực hiện xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường***

Sở TN&MT chuẩn bị hồ sơ thửa đất cần định giá, chuẩn bị các mẫu phiếu điều tra đối với từng loại đất,... các tài liệu này sẽ do Ban giải phóng mặt bằng hoặc cơ quan yêu cầu xác định giá đất cung cấp đầy đủ cho Sở TN&MT để thực hiện lập phương án định giá đất. Công tác chuẩn bị để thực hiện xác định giá đất do tổ công tác xác định giá đất thực hiện, căn cứ quyết định số 311/QĐ-STNMT về việc thành lập Tổ công tác giúp việc định giá đất cụ thể đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Định ngày 01/08/2018. Như vậy, với sự tham sự đầy đủ của các sở ban

ngành, phòng ban liên quan về tài chính, tư pháp, quy hoạch, thuế, giá đất cụ thể sẽ được đề xuất với mức giá hợp lý nhất. Tổ trưởng cùng với tổ phó có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các thành viên trong tổ công tác để triển khai thực hiện xây dựng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất phục vụ bồi thường theo dự án giải phóng mặt bằng có liên quan đến địa bàn thành phố Quy Nhơn.

Theo kết quả phỏng vấn điều tra cán bộ liên quan đến tổ công tác định giá đất cụ thể, 100 % cán bộ cho biết thành viên tổ công tác hợp định giá thường không bao gồm đầy đủ các thành phần theo quyết định số 311/QĐ-STNMT, dù chữ ký hợp xét có đầy đủ các thành viên. Câu hỏi đặt ra, liệu kết quả xác định giá đất cụ thể đưa ra có đủ chính xác để phục vụ công tác bồi thường?. Thành viên trong tổ công tác là đại diện UBND thành phố Quy Nhơn có nhiệm vụ thu thập thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường đối với từng dự án có liên quan đến địa bàn thành phố để cùng với các thành viên tổ công tác (Bao gồm: Tổ trưởng, tổ phó và các thành viên tổ công tác là đại diện của các sở, ngành) đề xuất xây dựng giá đất cụ thể và xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Theo kết quả khảo sát: 100 % cán bộ tổ công tác định giá đất cho rằng, 2 phương pháp bao gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng trong công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường. Tuy nhiên, theo đề xuất của nhóm nghiên cứu, phương pháp thích hợp để xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất bị thu hồi

là phương pháp thặng dư<sup>1</sup>. Bởi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đất đai sẽ bị thu hồi để thực hiện các công trình dự án, vì vậy giá trị của thửa đất sẽ tăng lên gấp nhiều lần nếu các công trình dự án được triển khai. Nhóm tác giả cho rằng, người dân trong vùng dự án xứng đáng là người được hưởng lợi trước tiên, bên cạnh chủ đầu tư, nhà nước. Việc hưởng lợi ích từ dự án nên được thể hiện qua số tiền bồi thường mà họ nhận được từ diện tích đất bị thu hồi. Phương pháp xác định giá đất theo phương pháp thặng dư sẽ mang lại lợi ích cho người dân có đất bị thu hồi.

***Bước 3. Điều tra, khảo sát, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; Áp dụng phương pháp định giá đất; Xây dựng phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh***

Tổ công tác được giao nhiệm vụ điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, mỗi lần điều tra, khảo sát thực hiện các công việc cụ thể như sau:

*Chọn điểm điều tra, khảo sát:* Căn cứ vào quyết định kế hoạch tổ chức điều tra, khảo sát, thống kê giá đất trên địa bàn tỉnh của UBND tỉnh Bình Định và căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Sở TN&MT phối hợp với Sở Tài chính, Chi cục Thuế và các Phòng Tài chính Kế hoạch cấp huyện xây dựng kế hoạch chọn các điểm và số lượng các điểm điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường của từng loại đất ở địa phương để trình UBND tỉnh quyết định. Tổ công tác thực hiện việc điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường của tối thiểu 03 thửa đất đại diện cho mỗi vị trí đất tại điểm điều tra đối với từng loại đất và điều tra khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra.

Nhóm tác giả đã thực hiện phỏng vấn trực tiếp cán bộ tại tổ công tác xác định giá đất bồi thường về phương pháp thu thập thông tin giá đất thị trường, kết quả phỏng vấn tại Bảng 2

***Bảng 2. Kết quả phỏng vấn cán bộ tổ công tác xác định giá đất về phương pháp thu thập thông tin giá đất thị trường, phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường***

| STT | Phương pháp thu thập thông tin xác định giá đất bồi thường                                                                                                                                                                                                                                      | Tỷ lệ (%)<br>cán bộ chọn | Tỷ lệ (%)<br>cán bộ không chọn |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 1.  | Sử dụng phương pháp phỏng vấn trực tiếp từ người dân                                                                                                                                                                                                                                            | 66,7                     | 33,3                           |
| 2.  | Thu thập thông tin từ cán bộ địa chính                                                                                                                                                                                                                                                          | 66,7                     | 33,3                           |
| 3.  | Thu thập thông tin tại phòng công chứng, văn phòng công chứng                                                                                                                                                                                                                                   | 100                      | 100                            |
| 4.  | Thu thập thông tin giá mua bán từ các trang web nhà đất tại địa phương ( <a href="http://nhadatquynhon.com.vn">http://nhadatquynhon.com.vn</a><br><a href="http://nhadinhdingdinh.com.vn">http://nhadinhdingdinh.com.vn</a> , <a href="http://alohnhadat.com.vn">http://alohnhadat.com.vn</a> ) | 100                      | 100                            |

Nguồn: Điều tra khảo sát, 2021

<sup>1</sup> Khoản 4, Điều 4, Nghị định 44/2014/NĐ-CP. 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 phép 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



Đề thu thập thông tin giá đất thị trường, 66,7 % cán bộ tổ công tác đã sử dụng phương pháp phỏng vấn trực tiếp từ người dân; 100 % cán bộ đã thu thập thông tin giá đất thị trường từ cán bộ địa chính tại địa phương, giá đất chuyển nhượng tại phòng công chứng, giá mua bán tại các trang web mua bán nhà đất tại địa phương. Như vậy, với dữ liệu đầu vào là thông tin giá đất từ phòng công chứng - giá đất chuyển nhượng luôn được người dân ghi sai lệch với giá thị trường, dữ liệu đầu vào không chuẩn xác, không phản ánh được giá đất thị trường, sẽ dẫn đến kết quả định giá đất bồi thường sai lệch. Kết quả khảo sát cho thấy 100 % cán bộ tổ công tác cho rằng giá đất bồi thường đưa ra không sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường. 100 % ý kiến của cán bộ tổ công tác xác định giá đất cụ thể cho rằng, giá đất bồi thường chỉ nằm trong khoảng từ 50 % - 70 % so với giá đất ngoài thị trường. Thực tế cho thấy, điểm khó nhất vẫn là xác định giá đất “phổ biến trên thị trường”, bởi giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phản ánh chính xác giá đất thị trường. Nguyên nhân xuất phát từ phía người dân, với tâm lý muốn giảm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, nên giá đất

ghi nhận trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường chỉ bằng hoặc cao hơn 10 - 20 % so với giá đất theo bảng giá đất UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành.

*Xử lý phiếu điều tra:* Kết thúc việc điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường tại mỗi điểm được chọn để điều tra phải kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Nhóm tác giả cho rằng, trong công tác xác định giá đất thị trường và xử lý phiếu điều tra khảo sát, rất cần sự phối hợp và có mặt của các bộ địa chính xã, phường, nơi có đất bị thu hồi và tiến hành khảo sát giá, vì cán bộ địa chính xã phường là người nắm vững giá đất trên địa bàn xã, phường mình quản lý, cán bộ địa chính trực tiếp tham gia và phối hợp thực hiện trong công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cũng như nắm được định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Công tác phối hợp điều tra, thu thập thông tin xác định giá đất thị trường giữa cán bộ địa chính các xã, phường tại thành phố Quy Nhơn và cán bộ tổ công tác xác định giá đất thị trường được thể hiện ở Bảng 3

***Bảng 3. Công tác phối hợp điều tra, thu thập thông tin xác định giá đất thị trường giữa cán bộ địa chính các xã, phường tại thành phố Quy Nhơn và cán bộ tổ công tác xác định giá đất thị trường***

| STT | Nội dung điều tra                                                                                                                 | Nội dung trả lời | Số phiếu | Tỉ lệ % | UBND (xã, phường)                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Có sự phối hợp giữa cán bộ địa chính xã, phường và cán bộ tổ công tác trong công tác kiểm tra, xác định giá đất thị trường không? | Có               | 3/16     | 18,75   | Phước Mỹ, Trần Quang Diệu, Nhơn Phú                                                                                                |
|     |                                                                                                                                   | Không            | 13/16    | 81,25   | Ngô Mây, Thị Nai, Bùi Thị Xuân, Gành Ráng, Quang Trung, Trần Phú, Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Đống Đa, Nhơn Bình, Lý Thường Kiệt |

|   |                                                                                          |                                                                                                                                                            |       |       |                                                                                                                                                                                                |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Nội dung phối hợp của cán bộ địa chính xã phường với cán bộ tổ công tác xác định giá đất | Cung cấp hồ sơ địa chính liên quan đến thửa đất cần định giá nếu được yêu cầu                                                                              | 2/16  | 12,5  | Nguyễn Văn Cừ, Ngô Mây                                                                                                                                                                         |
|   |                                                                                          | Hỗ trợ xác minh nguồn gốc đất phục vụ bồi thường                                                                                                           | 16/16 | 100,0 | Phước Mỹ, Trần Quang Diệu, Nhơn Phú, Ngô Mây, Thị Nại, Bùi Thị Xuân, Gành Ráng, Quang Trung, Trần Phú, Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Đồng Đa, Nhơn Bình, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Văn Cừ, Lê Lợi |
|   |                                                                                          | Tham gia xác định giá đất bồi thường và đóng góp ý kiến                                                                                                    | 4/16  | 25,0  | Lê Lợi, Quang Trung, Nhơn Bình, Trần Quang Diệu                                                                                                                                                |
|   |                                                                                          | Đề xuất UBND tỉnh ban hành giá đất cụ thể cho khu vực thu hồi                                                                                              | 1/16  | 6,25  | Phước Mỹ                                                                                                                                                                                       |
|   |                                                                                          | Đi điều tra cùng tổ công tác xác định giá                                                                                                                  | 0/16  | 0,0   | -                                                                                                                                                                                              |
|   |                                                                                          | Thảo luận về giá đất thị trường trên cơ sở giá bồi thường của dự án trước (nếu có) và giá đất tại bảng giá, hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định | 1/16  | 6,25  | Phước Mỹ                                                                                                                                                                                       |

Từ Bảng 3, nhận thấy: Đến 78,6 % cán bộ địa chính xã phường cho rằng không thấy có sự phối hợp gì giữa cán bộ địa chính xã, phường và cán bộ tổ công tác trong công tác kiểm tra, xác định giá đất thị trường phục vụ bồi thường; và chỉ 28,6 % ý kiến của cán bộ địa chính cho rằng họ đã có sự tham gia ý kiến cho đề xuất xác định giá đất bồi thường, nhóm tác giả cho rằng, mặc dù sự phối hợp, hỗ trợ xác định giá chưa có một căn cứ pháp lý cụ thể, tuy nhiên một sự phối hợp được quy định trong các văn bản pháp lý, thể hiện vai trò hỗ trợ, phối hợp trong công tác xác định giá đất thị trường phục vụ bồi

thường của cán bộ địa chính xã, phường là rất cần thiết, góp phần xác định lại giá đất điều tra một cách chính xác hơn.

*Xây dựng phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh:* Xây dựng phương án giá đất kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo các nội dung: Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá; Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường; Việc áp dụng phương pháp định giá đất phục vụ bồi thường; Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án giá đất phục vụ bồi thường; Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của

các phương án giá đất. Sở TN&MT kiểm tra, đánh giá kết quả việc xác định giá đất và phương án giá đất; Xây dựng tờ trình về việc quyết định giá đất dựa vào biên bản cuộc họp ở bước 3 để thể hiện đầy đủ các nội dung cần trình lên hội đồng thẩm định. Thực tiễn địa phương cho thấy: Thời điểm xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhằm đảm bảo quyền lợi giữa các bên liên quan trong quá trình thu hồi đất vẫn chưa quy định chính xác. 100 % ý kiến của các thành viên trong tổ công tác xác định giá đất bồi thường trên địa bàn thành phố Quy Nhơn vướng mắc về thời gian chính xác nhằm xác định hệ số điều chỉnh giá đất bị thu hồi. Bên cạnh đó, đối với những dự án thu hồi đất trọng điểm, với yêu cầu đảm bảo về tiến độ thực hiện dự án, quá trình xây dựng phương án giá đất phục vụ bồi thường được thực hiện nhanh hơn, mức giá chênh lệch giữa giá bồi thường với giá đất trong bảng giá ít hơn so với các dự án khác trên địa bàn.

***Bước 4. Thẩm định phương án giá đất khi thực hiện xây dựng giá đất cụ thể***

***Hội đồng thẩm định giá đất:***

Thành phần Hội đồng thẩm định giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Điều 12 Thông tư liên tịch 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT. Đại diện tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất tham gia Hội đồng là người đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định và không thuộc tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để định giá đất cụ thể. Chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng phải là người có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc một trong các lĩnh vực tài chính đất đai, quản lý giá, quản lý đất đai, thẩm định giá. Chủ tịch Hội

đồng thẩm định giá đất quyết định thành lập Tổ giúp việc của Hội đồng. Thành phần Tổ giúp việc của Hội đồng bao gồm lãnh đạo cấp Phòng và chuyên viên của Sở Tài chính, Sở TN&MT, Cục thuế, các cơ quan có liên quan và do đại diện của Sở Tài chính làm Tổ trưởng.

Hội đồng thẩm định giá đất tiến hành tổ chức các phiên họp để thẩm định phương án giá đất theo các nội dung sau: Thẩm định việc áp dụng nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai trong xây dựng phương án giá đất. Thẩm định việc áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án giá đất; thẩm định việc áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP trong phương án hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; Thẩm định sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát; của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai. Tuy nhiên, trong thực tế, dữ liệu giá đất thị trường còn thiếu nhiều thông tin chính xác về các mức giá chuyển nhượng thực tế, theo khảo sát điều tra, có đến 12/16 phường xã đồng tình với việc “Người dân không trả lời chính xác giá giao dịch đã triển khai khi được điều tra, phỏng vấn” và 16/16 phường xã cho rằng “Giá người dân trả lời quá cao so với giá thị trường khi được hỏi về giá đất thị trường”, do đó việc thẩm định mức độ phù hợp của thông tin, phương án giá đất so với thông tin giá đất trên thị trường còn mang tính chủ quan.

Khi được yêu cầu, đại diện Sở TN&MT, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất được thuê để thực hiện việc xác định giá đất của thửa đất cần định giá có trách nhiệm giải trình trước hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất. Theo kết quả phỏng vấn, nếu công ty thẩm định giá được thuê không sửa đầy đủ theo ý kiến của hội đồng thẩm định, cơ hội để tiếp tục tư vấn giá đất cho các dự án sau của thành phố sẽ khó khăn hơn rất nhiều. Bên cạnh đó, với những bước mấu chốt trong định giá đất phục vụ bồi thường như: Thuê định giá độc lập, thẩm định giá tại Hội đồng thẩm định giá cấp tỉnh và UBND cấp tỉnh quyết định giá đất, phần lớn giá đất phục vụ bồi thường tại các dự án trong cùng năm hành chính có mức chênh lệch so với giá đất trong bảng giá không đáng kể tại cùng vị trí đất. Ngoài ra, cán bộ tham

gia khảo sát cho biết rất ít trường hợp tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất giải trình trước hội đồng về phương án giá đất và kết quả xác định giá đất.

Sở TN&MT trình Hội đồng thẩm định giá đất hồ sơ phương án giá đất. Theo QĐ số 664/2019/QĐ-UBND về việc kiện toàn Hội đồng thẩm định giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Định và Tổ công tác giúp việc cho Hội đồng ngày 05/03/2019, thành phần của Hội đồng thẩm định giá đất gồm có: Chủ tịch hội đồng thẩm định; Thường trực Hội đồng thẩm định; Các thành viên của hội đồng thẩm định: Phó Giám đốc sở Tư pháp, Phó Giám đốc sở Xây dựng, Phó Cục trưởng Cục thuế tỉnh Bình Định. Thành phần tổ công tác giúp việc cho Hội đồng: Trưởng phòng quản lý giá và công sản - Sở Tài chính, phó trưởng phòng và các chuyên viên của phòng quản lý giá và công sản.

***Bảng 4. Trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ hội đồng thẩm định giá đất bồi thường***

| STT | Hội đồng thẩm định giá                               | Nhiệm vụ theo quy định của pháp luật                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Một số tồn tại, hạn chế từ kết quả nghiên cứu |
|-----|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1   | Chủ tịch Hội đồng (Phó chủ tịch UBND tỉnh Bình Định) | Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về toàn bộ hoạt động của Hội đồng, kịp thời báo cáo, đề xuất, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét chỉ đạo giải quyết những công việc thuộc thẩm quyền được giao; Chịu trách nhiệm chung, điều hành hoạt động của Hội đồng; Phân công giao nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng.                                                                                         |                                               |
| 2   | Thường trực Hội đồng (Giám đốc Sở Tài chính)         | Giúp Chủ tịch Hội đồng điều hành công việc của Hội đồng khi Chủ tịch Hội đồng vắng mặt hoặc được Chủ tịch Hội đồng ủy quyền.<br>Chủ trì họp Hội đồng thẩm định giá đất theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng.<br>Tiếp nhận hồ sơ, chuẩn bị nội dung và dự thảo văn bản thẩm định để báo cáo Hội đồng, lập và thông qua biên bản họp Hội đồng.<br>Lập thủ tục trình UBND tỉnh quyết định phương án giá đất. |                                               |



**Nghiên cứu**

|   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                    | Chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc, điều hành trực tiếp hoạt động của Tổ giúp việc Hội đồng; Theo dõi khối lượng công việc và tiến độ giải quyết hồ sơ đến Hội đồng; Bố trí lịch họp, địa điểm họp và kinh phí hoạt động của Hội đồng; chuẩn bị tài liệu họp và chuyển cho các thành viên Hội đồng trước khi họp (1 buổi hoặc trước 3 giờ nếu họp đột xuất).                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
| 3 | Sở TN&MT<br>(Thành viên Hội đồng)                  | Kiểm tra về hồ sơ nguồn gốc, pháp lý đất; Số liệu diện tích đất, bản vẽ hiện trạng vị trí đất.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Chủ yếu kiểm tra những trường hợp đặc biệt như nguồn gốc đất chưa rõ ràng về vị trí, ranh giới; diện tích đất biến động tăng không rõ ranh giới, vị trí đặc địa ảnh hưởng đến giá đất                            |
| 4 | Sở Xây dựng<br>(Thành viên Hội đồng)               | Kiểm tra bản vẽ hiện trạng nhà, vật kiến trúc trên đất, số liệu diện tích nhà, vật kiến trúc trên đất (Nếu có); Kiểm tra các thông số tính toán liên quan đến suất đầu tư xây dựng công trình, việc áp dụng đơn giá xây dựng để xác định giá trị của công trình trên đất.                                                                                                                                             | Chủ yếu kiểm tra xác định giá trị công trình trên đất theo tuổi đời kinh tế                                                                                                                                      |
| 5 | Sở Tư pháp<br>(Thành viên Hội đồng)                | Kiểm tra tính pháp lý nội dung dự thảo các văn bản của Hội đồng và có ý kiến về các vấn đề liên quan đến việc áp dụng pháp luật.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Công tác kiểm tra được thực hiện, tuy nhiên một số trường hợp pháp luật về định giá phục vụ bồi thường chưa hoàn thiện, cần đề xuất phương án xử lý                                                              |
| 6 | Cục Thuế tỉnh<br>(Thành viên Hội đồng)             | Tham gia ý kiến về nghĩa vụ thuế, tính phù hợp của các thông tin liên quan đến lĩnh vực thuế trong phương án giá.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Có những trường hợp tính toán xác định nghĩa vụ thuế gặp khó khăn đối với những dự án rơi vào thời kì xây dựng bằng giá đất mới                                                                                  |
| 7 | Lãnh đạo UBND TP Quy Nhơn<br>(Thành viên Hội đồng) | Cung cấp các thông tin về hiện trạng khu đất thẩm định giá, có ý kiến về phương án giá đất cụ thể và so sánh với mặt bằng giá đất đã thực hiện trên địa bàn quản lý.                                                                                                                                                                                                                                                  | Công tác so sánh phương án giá đất cụ thể với mặt bằng giá đất đã thực hiện trên địa bàn quản lý được quan tâm, tuy nhiên vẫn chưa đảm bảo có ý kiến đề xuất mức giá bồi thường sát với giá thị trường.          |
| 8 | Nhiệm vụ của Tổ giúp việc Hội đồng                 | Thành viên Tổ giúp việc làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, giúp Hội đồng thẩm định giá đất kiểm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm tra dự thảo trình Hội đồng thẩm định. Thành viên Tổ giúp việc có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ, chuẩn bị tài liệu họp Hội đồng và ý kiến thảo luận; Tham dự đầy đủ các buổi họp Hội đồng. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Hội đồng phân công. | Hiệu quả công việc chưa cao vì thành viên Tổ giúp việc làm việc theo chế độ kiêm nhiệm, phải đảm nhận nhiều công việc cùng lúc, do đó gặp khó khăn trong quá trình kiểm tra, thẩm định phương án giá đất cụ thể. |

*Nguồn: Điều tra phỏng vấn, tổng hợp số liệu, 2021*



***Bước 5. Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh quyết định***

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở TN&MT hoàn thiện dự thảo phương án giá đất trình UBND cấp tỉnh quyết định.

Thực tế khi xây dựng các dự án bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, cán bộ được phỏng vấn cho biết trong khoảng thời gian ngắn này, phần lớn những nội dung cần hoàn thiện của dự thảo phương án giá đất là về những sai sót, nhầm lẫn trong phương án giá đất, rất ít trường hợp có thay đổi về mức giá bồi thường. Khi thực hiện các bước chi trả tiền bồi thường trong quá trình thực hiện dự án, một số trường hợp mức giá bồi thường có sự khác biệt giữa các thửa đất bị thu hồi có cùng vị trí đất, cùng nguồn gốc đất,... dẫn đến phát sinh khiếu nại về bồi thường.

***Bước 6. UBND cấp tỉnh quyết định giá đất***

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất của Sở TN&MT, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm quyết định giá đất.

Như vậy, quy trình xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định cơ bản được thực hiện theo quy định chung của cả nước, tuy nhiên, trong quá trình tổ chức thực hiện tại thành phố Quy Nhơn, một số trường hợp có sự *linh động* trong định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với các dự án có số lượng hộ dân bị ảnh hưởng lớn, thành phố Quy Nhơn tiến hành chia

dự án thành nhiều đợt để đảm bảo xác định giá đất cụ thể một cách chính xác, kịp thời và chi trả tiền bồi thường “trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành”.

***3.3. Một số bất cập trong quy trình xác định giá đất bồi thường đối khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định***

Dựa vào quy trình xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, nhóm tác giả có một số nhận định sau:

*Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chưa đảm bảo tính dân chủ, công khai.*

*Tính dân chủ:* Dân chủ là hình thức tổ chức thiết chế chính trị của xã hội dựa trên việc thừa nhận nhân dân là nguồn gốc của quyền lực, thừa nhận nguyên tắc bình đẳng, tự do và quyền con người [8]. Người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất sẽ là những người trực tiếp bị ảnh hưởng bởi giá đất bồi thường, họ không được phép giám sát tính xác thực của việc xác định giá đất để bồi thường, không có đại diện nào của người dân có mặt trong các bước điều tra, xác định giá cụ thể phục vụ bồi thường. Dựa vào 6 bước trong quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường cho người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, có thể thấy chủ thể định giá đất cụ thể và chủ thể trực tiếp bồi thường đều là các cơ quan, đơn vị trực thuộc các cơ quan hành chính Nhà nước, đơn vị tư vấn xác định giá đất.

*Tính độc lập, khách quan:* Giá đất bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh

Bình Định được xác định chưa tuân thủ nguyên tắc “*độc lập, khách quan*”. Nhóm tác giả tiến hành phân tích 3 nguyên nhân bao gồm: *Một là*, quy trình xác định giá đất cụ thể bị chi phối rất lớn bởi Sở TN&MT tỉnh Bình Định. Sở TN&MT tham gia vào 5/6 bước của quy trình xác định giá đất bồi thường: xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất (Bước 1), chuẩn bị hồ sơ định giá (Bước 2), phối hợp với các sở, cơ quan ban ngành xây dựng chọn các điểm, số lượng các điểm điều tra khảo sát, kiểm tra, đánh giá dự thảo phương án để trình Hội đồng thẩm định (Bước 3), đại diện Sở TN&MT là thành viên Hội đồng thẩm định (Bước 4), hoàn thiện phương án giá đất trình UBND tỉnh Bình Định quyết định phê duyệt khi kết thúc thẩm định giá (Bước 5). *Hai là*, tại Bình Định, số lượng công ty tư vấn có chức năng định giá đất không nhiều, chỉ có 06 chi nhánh văn phòng đại diện của các công ty có trụ sở chính tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm Công ty TNHH Thẩm định giá MHD, Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Trung tại Bình Định, Công ty Cổ phần tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam Á - Văn phòng đại diện tỉnh Bình Định, Công ty thẩm định giá Thành Đô, Công ty thẩm định giá Đông Dương, Chi nhánh Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam tại Bình Định. Đồng thời, lực lượng thực hiện nhiệm vụ định giá đất của Sở Tài nguyên Môi trường còn mỏng (Phòng kinh tế đất chỉ có 3 cán bộ thực hiện định giá đất và tham mưu giải quyết các chính sách về giá đất, bồi thường và tái định cư), chưa đáp ứng công việc có khối lượng lớn, yêu cầu sự tập trung, chính xác. *Ba là*,

theo quy định tại Khoản 3, Điều 115, Luật Đất đai 2013 “*Việc xác định giá đất của tư vấn xác định giá đất phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo nguyên tắc, phương pháp định giá đất theo quy định của pháp luật*”. Để xác định được mức giá bồi thường sát với giá thị trường, công tác tư vấn xác định giá đất bồi thường phải được tiến hành độc lập, khách quan, trung thực và tuân theo các nguyên tắc, phương pháp định giá đất. Tuy nhiên, kết quả định giá của các tổ chức thẩm định giá còn bị chi phối nhiều bởi ý kiến của hội đồng thẩm định: “*Nếu giá đất định giá không chỉnh sửa theo yêu cầu của hội đồng thẩm định, thì các công ty thẩm định giá này sẽ có thể không phải là sự lựa chọn tiếp theo trong việc lựa chọn tổ chức tư vấn thẩm định giá cho các dự án kế tiếp*”<sup>2</sup>.

*Thời điểm xác định giá đất để phục vụ khảo sát, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và áp dụng phương pháp định giá đất, xây dựng phương án giá đất cụ thể chưa được quy định cụ thể, gây khó khăn trong công tác triển khai thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.* 100 % cán bộ trong tổ công tác xác định giá đất đề cập đến khó khăn này khi được phỏng vấn về quá trình triển khai xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường. Từ thời điểm có thông báo thu hồi đất đến khi ban hành quyết định thu hồi đất là một khoảng thời gian dài (chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp)<sup>3</sup>; vậy “ngày định giá đất” chính xác là ngày nào? Theo quy định của pháp luật, nguyên tắc định giá đất “*Phù hợp với giá đất phổ biến trên*

<sup>2</sup> Ý kiến của các cán bộ trong tổ công tác xác định giá đất bồi thường

<sup>3</sup> Khoản 1, Điều 67, Luật Đất đai 2013

thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”<sup>4</sup>. Như vậy, yêu cầu của việc xác định giá đất cụ thể theo nguyên tắc phù hợp với giá thị trường, tại thời điểm quyết định thẩm định giá không còn chính xác, bởi thị trường đất đai sẽ có sự khác biệt trong khoảng thời gian từ 3 đến 6 tháng. Pháp luật đất đai cần đưa ra “ngày định giá đất chính xác” nhằm thuận lợi hơn cho công tác thực thi xác định giá đất và đảm bảo đúng nguyên tắc xác định giá đất, “sát với giá đất phổ biến trên thị trường”.

### ***3.4. Giải pháp hoàn thiện quy trình xác định giá đất bồi thường nhằm nâng cao hiệu quả xác định giá đất bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định từ thực tiễn những bất cập***

Công tác điều tra, khảo sát giá đất thị trường cần có sự phối hợp chặt chẽ: Cần có những quy định cụ thể trong các văn bản pháp luật về bồi thường quy định về sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các cơ chế, chính sách trong việc áp dụng các phương pháp tiên tiến trong định giá đất theo các tiêu chuẩn quốc tế; Đồng thời, cán bộ địa chính xã, phường cần thể hiện trách nhiệm của mình trong công tác phối hợp chặt chẽ với tổ công tác nhằm chỉ ra những yếu tố ảnh hưởng lớn đến giá đất tại địa phương như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, từ đó tổ công tác đề xuất được giá đất bồi thường sát với giá đất thị trường.

*Cần hoàn thiện cơ chế giám sát, nâng cao vai trò người dân có đất bị*

*thu hồi bằng việc quy định bắt buộc sự có mặt của đại diện người dân trong hội đồng xác định giá đất.* Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, tuy nhiên vai trò của người dân trong tổ chức xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất chưa được thể hiện. Vì vậy, đại diện của người dân bị thu hồi đất cần có mặt trong thành phần hội đồng tổ chức xác định giá đất để bồi thường nhằm giám sát tính công khai, minh bạch trong quá trình xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi lại quyền sử dụng đất họ được trao quyền trước đó.

*Thực hiện minh bạch công tác xác định giá đất cụ thể.* Sở TN&MT cần công khai thủ tục liên quan đến tiến độ công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường lên website của Sở TN&MT. Đồng thời cần tổ chức đối thoại với người dân vùng dự án về vấn đề tái định cư, giá đất bồi thường, với sự có mặt của Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh. Đồng thời, cần xây dựng cơ chế để kiểm soát việc tổ chức thực hiện định giá đất và quản lý giá đất thống nhất từ trung ương tới địa phương thông qua hệ thống thông tin giá đất. Hệ thống thông tin giá đất kết nối từ Trung ương đến địa phương, với những quy định liên quan đến việc đăng ký giá đất trước khi thực hiện giao dịch, khi có giao dịch phải đăng ký giá giao dịch vào hệ thống để kiểm soát.

*Quy định bắt buộc công khai kết quả xác định giá đất cụ thể,* công khai ý kiến của Hội đồng thẩm định phương án giá đất, công khai quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, công khai căn cứ xác định giá đất cụ thể, nhằm đảm bảo minh bạch

<sup>4</sup> Điểm c, Khoản 1, Điều 112, Luật Đất đai 2013

trong quy trình xác định giá đất cụ thể, phát huy giá trị sự tham gia, đóng góp ý kiến của các cá nhân, tổ chức trong quá trình quyết định giá đất bồi thường của Nhà nước, đảm bảo việc xác định giá đất được chính xác. Vì hiện nay có quy định về thời điểm thu hồi đất và thời điểm bồi thường nhưng chưa có quy định về thời điểm định giá đất khiến cho các đơn vị, tổ chức được giao nhiệm vụ định giá đất để bồi thường gặp khó khăn khi xác định thời điểm định giá nào là phù hợp. Từ đó khiến cho việc giá đất ở để bồi thường được ban hành không phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường, công tác thu hồi đất sẽ vấp phải sự phản đối của người dân bị thu hồi đất vì bồi thường chưa được thỏa đáng. Đồng thời, để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng nói chung và công tác xác định giá đất nói riêng cho thành phố Quy Nhơn, bên cạnh những giải pháp nêu trên, yêu cầu đặt ra cần có một đội ngũ các nhà định giá có tay nghề chuyên môn, nghiệp vụ vững vàng. Đây là những nhân tố giữ vai trò quan trọng trong việc đưa ra được giá trị chính xác của mảnh đất. Vì vậy, công tác đội ngũ cán bộ định giá bất động sản có trình độ chuyên môn vững vàng là cần thiết.

#### **4. Kết luận**

Nghiên cứu đã thực hiện phân tích quy trình xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định bao gồm 6 bước, các bước trong quy trình xác định giá đất cụ thể tại thành phố Quy Nhơn cơ bản tuân theo quy định của pháp luật tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNM và Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai cụ thể tại

địa phương, còn có một số bất cập liên quan đến tổ chức tư vấn xác định giá đất; nhân lực mỏng chưa đáp ứng được khối lượng dự án bồi thường lớn; vai trò giám sát của người có đất bị thu hồi chưa được thể hiện,...

Hai phương pháp định giá đất gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được sử dụng trong công tác xác định giá đất phục vụ bồi thường, tuy nhiên phương pháp thặng dư được cho là phương pháp thích hợp để xác định giá đất cụ thể đối với thửa đất bị thu hồi, với việc áp dụng phương pháp này sẽ đảm bảo lợi ích, quyền lợi cho người dân có đất bị thu hồi.

Trên cơ sở phân tích quy trình xác định giá đất cụ thể, kết hợp phỏng vấn điều tra, nhóm nghiên cứu đã trình bày những bất cập liên quan đến tính dân chủ, khách quan, công khai trong quy trình xác định giá đất bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Một số giải pháp về công tác điều tra, khảo sát giá đất thị trường, hoàn thiện cơ chế giám sát, nâng cao vai trò người dân có đất bị thu hồi, thực hiện minh bạch, công khai công tác xác định giá đất cụ thể đã được đề xuất nhằm hoàn thiện quy trình xác định giá đất bồi thường, nâng cao hiệu quả xác định giá đất bồi thường tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

**Lời cảm ơn:** Nghiên cứu này được thực hiện trong khuôn khổ đề tài khoa học công nghệ cấp cơ sở của Trường Đại học Quy Nhơn, mã số T2021.707.10.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

[1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). *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.

[2]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015). *Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ*.

[3]. Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2014). *Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất*.

[4]. Gashaw Tenna Alemu (2015). *Land expropriation and compensation payment in Ethiopia: review*. Journal of Economics and Sustainable development. <http://www.iiste.org>. ISSN 2222-1700 (Paper). ISSN 2222-2855 (Online) Vol.6, No.13.

[5]. Nicholas K. Tagliarino (2017). *The status of national legal frameworks for valuing compensation for expropriated land:*

*an analysis of whether National Laws in 50 Countries/Regions across Asia, Africa and Latin America comply with international standards on compensation valuation*. Land 6, 37; doi:10.3390/land6020037.

[6]. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam, khóa XIII (2013). *Luật Đất đai số 45/2013/QH13*.

[7]. Sule, Abass Iyanda (2014). *Compensation of land and land value in Tanzania communal land acquisition and valuation for compensation in Nigeria*. International Journal of Scientific and Research publications, Volume 4, Issue 11, November 2014, ISSN 2250 - 3153.

[8]. <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210141>.

BBT nhận bài: 23/11/2021; Phản biện xong: 28/11/2021; Chấp nhận đăng: 28/3/2022