

Đánh giá công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án tại huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định

Nguyễn Thị Hồng Hạnh*, Bùi Thị Cẩm Ngọc

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Assessment of site-specific land valuation for compensation in land acquisition by the State for selected projects in Truc Ninh district, Nam Dinh province

Nguyen Thi Hong Hanh*, Bui Thi Cam Ngoc

Hanoi University of Natural Resources and Environment

*Corresponding author: nthhanh.qldd@hunre.edu.vn

<https://doi.org/10.55250/jo.vnuf.14.5.2025.078-086>

Thông tin chung:

Ngày nhận bài: 05/04/2025

Ngày phản biện: 09/05/2025

Ngày quyết định đăng: 11/06/2025

Từ khóa:

Bồi thường, định giá đất cụ thể, huyện Trục Ninh, thu hồi đất.

Keywords:

Compensation, land acquisition, specific land valuation, Truc Ninh district.

TÓM TẮT

Nghiên cứu đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại một số dự án ở huyện Trục Ninh. Sử dụng các phương pháp điều tra sơ cấp, điều tra thứ cấp, phân tích và xử lý số liệu, kết quả cho thấy: Quy trình xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo đúng quy định pháp luật; Hai dự án được nghiên cứu đều sử dụng phương pháp thu nhập và phương pháp so sánh. Kết quả định giá đất cho thấy giá đất cụ thể của 2 dự án cao hơn so với Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành, cụ thể: Đất ở nông thôn cao hơn từ 1,08 - 3,54 lần (dự án 1) và 1,6-3,57 lần (dự án 2); Đất ở đô thị (dự án 2) cao hơn 1,28–2,13 lần; trong khi giá đất nông nghiệp giữ nguyên. Tiến hành khảo sát 30 cán bộ liên quan cho thấy công tác này được đánh giá ở mức tốt và rất tốt. Để nâng cao hiệu quả hơn nữa, bài báo đề xuất một số giải pháp, bao gồm: Nâng cao chất lượng thu thập thông tin thị trường; Ứng dụng đa dạng và đồng bộ các phương pháp định giá; Tăng cường đào tạo và phát triển nguồn nhân lực; Đẩy mạnh tuyên truyền, đối thoại với người dân; và Cải thiện cơ chế phối hợp giữa các bên liên quan.

ABSTRACT

This study evaluates the current state and proposes solutions to improve the effectiveness of specific land price determination for compensation purposes when the State reclaims land in several projects in Truc Ninh district, Nam Dinh province. The research employed methods of primary and secondary data collection, as well as data analysis and processing. The findings indicate that the land valuation process complies with legal regulations, with both projects utilizing the income approach and direct comparison method. The determined specific land prices were notably higher than the provincial price list issued by the People's Committee: Rural residential land was 1.08–3.54 times higher (Project 1) and 1.6–3.57 times higher (Project 2); Urban residential land (Project 2) was 1.28–2.13 times higher; Agricultural land prices remained unchanged. A survey of 30 relevant officials showed that the land valuation process was rated as good or very good. To enhance the effectiveness of land valuation in the district, the study recommends several solutions: Improving the quality of market information; Using a variety of consistent and synchronized valuation methods; Enhancing human resource training and development; Promoting communication and dialogue with the public; (v) Strengthening coordination mechanisms among stakeholders.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (THĐ) luôn là một vấn đề phức tạp, nhạy cảm, không chỉ ảnh hưởng đến quyền lợi của các cá nhân, mà còn tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế - xã hội (KT - XH) của địa phương [1]. Trong đó, việc xác định giá đất chính xác, minh bạch có vai trò đặc biệt quan trọng, là nền tảng để triển khai các dự án THĐ đúng tiến độ, đồng thời bảo đảm sự công bằng và góp phần thúc đẩy phát triển KT - XH của địa phương. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy công tác định giá đất vẫn gặp khó khăn, vướng mắc trong việc lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp, dữ liệu giá đất thiếu tin cậy, quy trình xác định giá cụ thể còn phức tạp... [2]. Một trong những nguyên nhân là do tiêu chí và phương pháp xác định giá đất vẫn còn thiếu đồng bộ, dễ gây ra sự bất bình đẳng giữa các hộ dân trong khu vực bị ảnh hưởng. Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã phần nào tháo gỡ những bất cập, góp phần hoàn thiện khung pháp lý và tạo cơ sở tốt hơn cho công tác định giá đất cụ thể [3, 4].

Thời gian gần đây, tại huyện Trục Ninh đã có nhiều giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ và nâng cao hiệu quả công tác THĐ phục vụ thực hiện các dự án đầu tư, phát triển KT - XH... Tuy nhiên, việc thực hiện THĐ đối với đa số công trình trên địa bàn huyện vẫn còn gặp những khó khăn, phức tạp do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó có việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi THĐ đối với các dự án. Vì vậy, việc đánh giá công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường khi Nhà nước THĐ tại một số dự án trên địa bàn huyện Trục Ninh từ đó đề xuất giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất cụ thể, đẩy nhanh tiến độ bồi thường khi Nhà nước THĐ nhằm thúc đẩy phát triển KT - XH tại địa phương là hết sức cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp

Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp tại các Bộ, cơ quan Nhà nước, các Sở, Ban, Ngành tỉnh Nam Định (Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT), Sở Tài chính, Sở Xây dựng...); tại các phòng, ban, trung tâm huyện Trục Ninh (Phòng TN&MT, Phòng Tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất...) và từ các nghiên cứu khoa học đã công bố.

2.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Phương pháp phỏng vấn trực tiếp: Điều tra ngẫu nhiên ý kiến người dân bị THĐ tại dự án nghiên cứu với những thông tin về giá chuyển nhượng đất ở tại khu vực; sản lượng, giống cây trồng, vật nuôi; đơn giá cây trồng, vật nuôi ...

Điều tra 30 cán bộ thông qua phiếu bao gồm cán bộ Sở TN&MT; Phòng TN&MT; Phòng Tài chính; Trung tâm Phát triển quỹ đất; các đơn vị tư vấn độc lập về giá; cán bộ địa chính cấp xã, phường nơi có đất bị thu hồi để thực hiện dự án. Tiêu chí điều tra bao gồm: tầm quan trọng của công tác xác định giá đất; quy trình xác định giá đất; thời gian thực hiện công tác xác định giá đất; nguồn lực thực hiện công tác xác định giá đất; công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan; chất lượng kết quả xác định giá đất.

2.3. Chọn điểm nghiên cứu

Nghiên cứu lựa chọn hai dự án đều được triển khai theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, nhưng tại hai thời điểm khác nhau và áp dụng theo 02 nghị định khác nhau, tương ứng với tính chất riêng biệt của từng công trình. Cụ thể: (1) Dự án 1 – Xây dựng tuyến đường mới Nam Định - Lạc Quan - Đường ven biển (đoạn qua huyện Trục Ninh, tỉnh Nam Định), được thực hiện trong năm 2023, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư 36/2014/TT-BTNMT [5, 6]; (2) Dự án 2 – Đường dây 500 kV Nhà máy Nhiệt điện Nam Định 1 - Phố Nối, được triển khai trong năm 2024, thực hiện theo quy định tại Nghị định số 12/2024/NĐ-CP [7].

Việc so sánh hai dự án không chỉ thể hiện sự khác biệt trong khung pháp lý áp dụng theo

từng thời điểm mà còn phản ánh rõ đặc thù của từng loại hình công trình trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, THĐ.

2.4. Phân tích và xử lý số liệu

Trên cơ sở số liệu, tài liệu thu thập được tiến hành tổng hợp, thống kê và phân tích xử lý bằng phần mềm Microsoft Excel.

So sánh giá đất cụ thể tại 02 dự án với giá do UBND tỉnh ban hành và tính toán mức chênh lệch giá đất cụ thể tại từng dự án với giá đất do UBND tỉnh ban hành. Từ đó phân tích, đánh giá và đề xuất giải pháp.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Đặc điểm địa bàn nghiên cứu

Trực Ninh là huyện đồng bằng nằm ở phía Đông Nam thành phố Nam Định. Hệ thống giao thông tương đối thuận lợi với Quốc lộ 21 chạy qua thuận lợi cho Trực Ninh trong việc vận chuyển, trao đổi hàng hóa, giao lưu kinh tế với các địa bàn khác trong tỉnh và các tỉnh khác [8].

Tổng diện tích tự nhiên của huyện là 14.395,4 ha. Trong đó: đất nông nghiệp là 9.499,09 ha, chiếm 65,99%; đất phi nông nghiệp (PNN) 4.843,41 ha, chiếm 33,65% và đất chưa sử dụng (CSD) 52,09 ha, chiếm 0,36% tổng diện tích tự nhiên. Những năm gần đây huyện Trực Ninh đang có sự chuyển dịch mạnh từ nền kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ [8]. Những đặc điểm này tác động rõ rệt đến công tác định giá đất: đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất khu công nghiệp tại các vị trí gần giao thông chính và trung tâm sẽ có giá trị cao; đất nông nghiệp ở vùng ven có tiềm năng tăng giá khi có khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng. Quỹ đất hạn chế cũng góp phần làm tăng áp lực và giá trị đất tại huyện Trực Ninh trong thời gian tới.

3.2. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể tại huyện Trực Ninh

Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể tại huyện Trực Ninh được thực hiện theo Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 73/NQ – CP; Công văn số 1967/STNMT-ĐĐĐK&KTĐ ngày 30/5/2023 về

trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể và quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 26/5/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc uỷ quyền quyết định giá đất cụ thể. Cụ thể như sau:

Bước 1: Lập kế hoạch định giá đất cụ thể;

Bước 2. Chuẩn bị thực hiện định giá đất cụ thể. (Lưu ý điều kiện hoạt động của tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất);

Bước 3. Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường; áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất;

Bước 4. Thẩm định phương án giá đất;

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

Việc xác định giá đất cụ thể tại huyện Trực Ninh được thực hiện một cách bài bản, có kế hoạch và tuân thủ đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Quá trình này nhằm đảm bảo mức giá được xác định sát với giá thị trường tại thời điểm định giá, đồng thời duy trì tính thống nhất trong toàn bộ công tác định giá đất trên địa bàn. Điều đó góp phần hạn chế tình trạng thiếu đồng bộ, ngăn ngừa phát sinh khiếu nại khi sử dụng kết quả định giá để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước THĐ.

3.3. Kết quả xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước THĐ tại 02 dự án nghiên cứu

3.3.1. Giới thiệu khái quát về 02 dự án nghiên cứu

Dự án 1: Xây dựng tuyến đường Nam Định - Lạc Quần - Đường ven biển qua huyện Trực Ninh (2023) thu hồi 131.177,6 m² đất tại các xã Liêm Hải, Trực Tuấn, Việt Hùng, với 94 hộ bị ảnh hưởng. Trong đó, 34.532,9 m² là đất PNN và 96.644,7 m² là đất nông nghiệp, gồm các loại đất trồng lúa, cây hàng năm, cây lâu năm, thủy sản và đất khác [9]. Đây là tuyến giao thông trọng điểm, kết nối khu vực nội địa với đường ven biển, đi qua nhiều xã với điều kiện KT - XH khác nhau. Vì vậy, giá đất tại từng khu vực sẽ phản ánh sự chênh lệch về vị trí địa lý và mức

độ phát triển kinh tế. Bên cạnh đó, do tác động của quy hoạch, giá đất tại đây được dự báo sẽ tăng mạnh. Quá trình định giá đất cụ thể cần phải xác định chính xác giá đất sau khi có quy hoạch.

Dự án 2: Đường dây 500 kV NMNĐ Nam Định 1 - Phố Nối qua huyện Trực Ninh (2024) do EVN làm chủ đầu tư, thu hồi 6.678,6 m² đất tại Thị trấn Ninh Cường và xã Trực Hùng, ảnh hưởng đến 11 hộ. Trong đó, 3.831,3 m² là đất PNN và 2.506,1 m² là đất nông nghiệp, gồm đất trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản [10]. Đây là dự án hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ, với

đặc thù là đường dây điện cao thế. Khi định giá đất, cần đặc biệt lưu ý những hạn chế về quyền sử dụng đất, như việc cấm xây dựng nhà cao tầng, trồng cây lâu năm trong hành lang an toàn lưới điện.

3.3.2. Kết quả xác định giá đất cụ thể tại 02 dự án nghiên cứu

a) Các phương pháp được lựa chọn để xác định giá đất cụ thể

Các phương pháp được lựa chọn để xác định giá đất cụ thể tại 02 dự án nghiên cứu được trình bày tại Bảng 2.

Bảng 2. Các phương pháp xác định giá đất cụ thể tại 02 dự án

	Loại đất	Phương pháp	Áp dụng văn bản quy phạm pháp luật
Dự án 1	- Đất nông nghiệp: + Đất bằng trồng cây hàng năm khác + Đất trồng cây lâu năm + Đất nuôi trồng thủy sản + Đất chuyên trồng lúa nước	Phương pháp thu thập	- Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; - Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của BTN&MT
	- Đất phi nông nghiệp: + Đất ở tại nông thôn	Phương pháp so sánh trực tiếp	
Dự án 2	- Đất nông nghiệp: + Đất trồng cây lâu năm + Đất nuôi trồng thủy sản	Phương pháp thu thập	- Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 của Chính phủ
	- Đất phi nông nghiệp: + Đất ở tại đô thị + Đất ở tại nông thôn	Phương pháp so sánh	

Như vậy, việc áp dụng phương pháp xác định giá đất cụ thể của 2 dự án đều giống nhau.

* Việc áp dụng phương pháp thu nhập: Đối với đất nông nghiệp, Phòng TN&MT huyện Trực Ninh sử dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất. Tại thời điểm thực hiện Dự án 1, theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP, do xác định được năng suất, doanh thu và chi phí cây trồng trong 3 năm (2021–2023), phương pháp này được áp dụng. Đến Dự án 2, Nghị định 12/2024/NĐ-CP ưu tiên phương pháp so sánh, chỉ dùng phương pháp thu nhập khi không đủ điều kiện. Tuy nhiên, do trên địa bàn huyện

thiếu dữ liệu giao dịch đất nông nghiệp và giá cả biến động lớn nên phương pháp thu nhập vẫn được sử dụng.

* Việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp/phương pháp so sánh: quy định về việc áp dụng phương pháp định giá ở mỗi 02 dự án khác nhau. Nghị định 12/2024/NĐ-CP ra đời sửa đổi, quy định chi tiết, rõ ràng hơn so với Nghị định 44/2014/NĐ-CP góp phần đảm bảo thông tin minh bạch và khách quan hơn.

b) Kết quả xác định giá đất cụ thể tại Dự án 1

Kết quả giá đất cụ thể để tính bồi thường các loại đất tại Dự án 1 được thể hiện tại Bảng 3.

Bảng 3. Kết quả định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đối với các loại đất tại Dự án 1

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể đã xác định để tính bồi thường		Giá đất theo bảng giá đất của UBND tỉnh Nam Định		Chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá đất theo bảng giá (lần)
		Tối thiểu (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	Tối thiểu (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	
1	Đất ở tại nông thôn (tại xã Trực Tuấn)	4.250.000	8.800.000	1.200.000	4.000.000	2,20 - 3,54
2	Đất ở tại nông thôn (tại xã Liêm Hải)	9.150.000	13.070.000	3.000.000	6.000.000	2,18 - 3,05
3	Đất ở tại nông thôn (tại xã Việt Hùng)	5.040.000	14.020.000	2.500.000	13.000.000	1,08 - 2,02
4	Đất chuyên trồng lúa nước	55.000	55.000	55.000	55.000	1,00
5	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	75.000	75.000	75.000	75.000	1,00
6	Đất trồng cây lâu năm	75.000	75.000	75.000	75.000	1,00
7	Đất nuôi trồng thủy sản	75.000	75.000	75.000	75.000	1,00

Kết quả tại Bảng 3 cho thấy: đối với đất ở tại nông thôn tại các xã thuộc dự án 1 đã được xác định cao hơn từ 1,08 – 3,54 lần so với giá đất trong bảng giá do UBND tỉnh Nam Định ban hành. Điều này cho thấy bảng giá chưa phản ánh sát giá thị trường nên cần thiết phải xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án. Có sự chênh lệch nhau về việc giá đất cụ thể đối với đất ở nông thôn tại các xã: tại xã Trực Tuấn có giá đất cụ thể: 4.250.000 – 8.800.000 đồng/m², chênh lệch 2,20 – 3,54 lần; tại xã Liêm Hải có giá đất cụ thể được xác định là 9.150.000 – 13.070.000 đồng/m², chênh lệch 2,18 – 3,05 lần; tại xã Việt

Hùng có giá đất cụ thể được xác định là 5.040.000 – 14.020.000 đồng/m², chênh lệch: 1,08 – 2,02 lần so với giá đất trong bảng giá do UBND tỉnh quy định. Giá đất nông nghiệp không có chênh lệch giữa giá cụ thể và bảng giá, do phương pháp định giá dựa chủ yếu vào bảng giá và thị trường đất nông nghiệp ít biến động hơn.

c) Kết quả xác định giá đất cụ thể tại Dự án 2

UBND huyện Trực Ninh đã phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường cho 4 loại đất thuộc phạm vi thu hồi của dự án 2 là đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản. Kết quả cụ thể được thể hiện tại Bảng 4.

Bảng 4. Kết quả định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đối với các loại đất tại Dự án 2

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể đã xác định để tính bồi thường		Giá đất theo bảng giá của UBND tỉnh Nam Định		Chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá đất theo bảng giá (lần)
		Tối thiểu (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	Tối thiểu (đồng/m ²)	Tối đa (đồng/m ²)	
1	Đất ở tại đô thị (tại TT Ninh Cường)	3.530.000	11.960.000	2.000.000	9.000.000	1,28 - 2,13
2	Đất ở tại nông thôn (tại xã Trực Hùng)	4.120.000	15.640.000	2.500.000	7.000.000	1,60 - 3,57
3	Đất trồng cây lâu năm	75.000	75.000	75.000	75.000	1,00
4	Đất nuôi trồng thủy sản	75.000	75.000	75.000	75.000	1,00

Tùy theo từng loại đất và từng vị trí cụ thể của thửa đất bị thu hồi mà người dân bị THĐ của dự án được bồi thường từ 3.530.000 đồng/m² - 11.960.000 đồng/m² đối với đất ở tại đô thị, từ 4.120.000 đồng/m² – 15.640.000 đồng/m² đối với đất ở tại nông thôn, 75.000 đồng/m² đối với các thửa đất nông nghiệp. Hai loại đất ở (đô thị và nông thôn) có chênh lệch lớn giữa giá đất cụ thể đã xác định để tính bồi thường và bảng giá từ 1,28 đến 3,57 lần. Hai loại đất nông nghiệp lại có giá bồi thường trùng khớp hoàn toàn với bảng giá, cho thấy giá trị thấp và ít biến động. Kết quả này phản ánh bất

cập của bảng giá đất hiện hành so với giá trị thực tế ngoài thị trường, nhất là với đất ở. Như vậy, có thể thấy rằng việc xác định giá đất cụ thể để bồi thường đang giúp đảm bảo quyền lợi người dân, nhất là trong bối cảnh đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

3.3.3. Đánh giá việc thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể thông qua kết quả điều tra cán bộ

Tổng hợp quả điều tra 30 cán bộ đánh giá về công tác xác định giá đất cụ thể, kết quả được thể hiện tại Bảng 5.

Bảng 5. Đánh giá của cán bộ về công tác xác định giá đất cụ thể tại 02 dự án

TT	Nội dung điều tra	Tổng hợp số phiếu ý kiến của cán bộ				
		Rất quan trọng	Quan trọng	Bình thường	Ít quan trọng	Không quan trọng
1	Tầm quan trọng của công tác xác định giá đất	24	6	0	0	0
		80,0	20,0	0	0	0
		Tỷ lệ phiếu (%)				
2	Quy trình xác định giá đất	Rất hiệu quả	Hiệu quả	Bình thường	Còn nhiều vướng mắc	Không hiệu quả
		19	8	2	1	0
		63,33	26,67	6,67	3,33	0
3	Thời gian thực hiện định giá đất cụ thể	Rất hợp lý	Hợp lý	Bình thường	Cần cải tiến	Không hợp lý
		15	11	2	2	0
		50,0	36,66	6,67	6,67	0
4	Nguồn nhân lực thực hiện công tác định giá đất cụ thể	Đầy đủ và hiệu quả	Đầy đủ nhưng chưa hiệu quả	Thiếu hụt một số yếu tố	Thiếu hụt nghiêm trọng	
		26	0	4	0	0
		86,67	0	13,33	0	0
5	Công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan	Rất tốt	Tốt	Bình thường	Cần cải tiến	Chưa tốt
		18	10	2	0	0
		60,0	33,33	6,67	0	0
6	Chất lượng kết quả xác định giá đất	Rất chính xác	Chính xác	Bình thường	Chưa chính xác	Không chính xác
		15	13	2	0	0
		50,0	43,33	6,67	0	0

Kết quả tại Bảng 5 cho thấy:

(i) Về tầm quan trọng của công tác định giá đất cụ thể, 80% ý kiến cán bộ cho rằng công tác xác định giá đất cụ thể tại địa phương là rất quan trọng;

(ii) Về quy trình xác định giá đất cụ thể có 90% ý kiến đánh giá là hiệu quả và rất hiệu quả, chỉ còn tỷ lệ 10% đánh giá bình thường và vẫn còn vướng mắc. Điều này cần được cải tiến trong thời gian tới.

(iii) Về thời gian thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể được đánh giá là khá hợp lý với 86,66%. Tuy nhiên, vẫn còn 6,67% đánh giá là bình thường và 6,67% đánh giá cần được cải tiến trong tương lai.

(iv) Về nguồn nhân lực thực hiện công tác xác định giá đất: Trang thiết bị phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể của các cán bộ tương đối đầy đủ, thiết bị máy tính được kết nối internet và trang bị cài đặt các phần mềm chuyên ngành như: Microstation, Autocad, ArcGIS... hỗ trợ công tác định giá đất hiệu quả hơn nên 86,67% số phiếu đánh giá là đầy đủ và hiệu quả. Tuy nhiên, 13,33% ý kiến đánh giá còn thiếu hụt một số yếu tố.

(v) Về công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan: đều được các cán bộ đánh giá ở mức tốt và rất tốt, chiếm 93,33%; còn 6,67% đánh giá ở mức bình thường;

(vi) Về chất lượng kết quả xác định giá đất: 93,33% ý kiến cho rằng chất lượng kết quả xác định giá đất rất chính xác và chính xác; còn 6,67% đánh giá ở mức độ bình thường.

3.3.4. Đánh giá chung

a) Những kết quả đã đạt được

Công tác định giá đất cụ thể phục vụ bồi thường, THĐ tại huyện Trực Ninh thông qua việc nghiên cứu 02 dự án đã đạt được một số kết quả sau:

(i) *Giá đất bồi thường được xác định sát với giá thị trường*

Tại cả hai dự án, giá đất cụ thể được xác định cao hơn đáng kể so với bảng giá đất do UBND tỉnh Nam Định ban hành, dao động từ 1,08 lần đến 3,57 lần. Việc điều chỉnh này đã góp phần đảm bảo giá đất bồi thường phù hợp hơn với giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất, từ đó tăng tính thuyết phục và tính công bằng trong công tác bồi thường.

(ii) *Bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân bị thu hồi đất*

Việc xác định giá đất cao hơn so với bảng giá đất đã trực tiếp bảo vệ quyền lợi kinh tế của người dân có đất bị thu hồi, giúp họ có cơ hội

tái định cư và ổn định cuộc sống sau thu hồi đất, giảm thiểu thiệt hại về tài sản và đời sống.

(iii) *Hạn chế các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến bồi thường*

Nhờ việc xác định giá đất hợp lý, công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện thuận lợi, giảm thiểu tình trạng khiếu nại, khiếu kiện về bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Điều này góp phần rút ngắn thời gian triển khai dự án, tiết kiệm chi phí và nguồn lực cho cả chính quyền địa phương và chủ đầu tư.

(iv) *Góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án*

Với sự đồng thuận cao từ người dân trong quá trình bồi thường và hỗ trợ, tiến độ thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tại các dự án được đảm bảo đúng kế hoạch đề ra, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các công trình hạ tầng, phát triển KT - XH địa phương.

(v) *Tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai*

Kết quả của công tác định giá đất tại hai dự án đã góp phần khẳng định vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc thực hiện đúng quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời nâng cao hiệu quả công tác quản lý đất đai trên địa bàn.

b) Khó khăn, tồn tại

(i) *Khó khăn trong việc thu thập thông tin thị trường đất đai*

Thông tin về giá đất trên thị trường có sự thay đổi nhanh chóng và không đồng nhất, đặc biệt là đối với các khu vực đất nông thôn, nông nghiệp hoặc các vùng có ít giao dịch. Điều này khiến cho việc thu thập, phân tích và xác định giá đất sát với giá trị thực tế trở nên khó khăn, gây ảnh hưởng đến độ chính xác của giá đất.

(ii) *Thiếu đồng bộ trong phương pháp định giá đất*

Mặc dù phương pháp xác định giá đất đã được quy định, nhưng tại các địa phương khác nhau, việc áp dụng các tiêu chí để xác định giá có sự khác biệt, gây khó khăn trong việc thống nhất giá đất. Các yếu tố như vị trí đất, mục

đích sử dụng đất, và các yếu tố tác động khác không phải lúc nào cũng được đánh giá đầy đủ, chính xác.

(iii) Phản ứng của người dân về giá bồi thường

Dù giá đất đã được xác định cao hơn so với bảng giá đất, nhưng nhiều người dân vẫn chưa hài lòng với mức bồi thường do sự chênh lệch giữa giá đất thực tế và giá được bồi thường. Việc không đạt được sự đồng thuận tuyệt đối từ người dân có thể dẫn đến khiếu nại kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ và kết quả của dự án.

(iv) Khó khăn trong việc định giá các loại đất nông nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản

Định giá đất nông nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản gặp nhiều khó khăn do đặc thù của các loại đất này không có giao dịch thường xuyên và có giá trị biến động mạnh theo thời gian. Đặc biệt, khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất hoặc thu hồi đất để phục vụ các dự án công, việc xác định chính xác giá trị thực của các thửa đất này gặp phải nhiều thách thức.

3.4. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại huyện Trục Ninh

Để nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước THĐ trên địa bàn huyện Trục Ninh, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp:

a) Nâng cao chất lượng thu thập thông tin thị trường

- Thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu về giá đất và các giao dịch đất đai trong khu vực, bao gồm cả đất ở, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản để cập nhật liên tục giá đất.

- Thông tin xác định giá đất phải đảm bảo: giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng; giá đất trúng đấu giá không bị ảnh hưởng bởi yếu tố ngoài luồng; dữ liệu giá đất phải được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc thu thập qua khảo sát, điều tra.

- Quy định rõ thời điểm xác định giá đất đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất,

chuyển mục đích sử dụng đất và thời gian phê duyệt quyết định giá đất cụ thể.

b) Ứng dụng đa dạng, đồng bộ các phương pháp định giá

Áp dụng đồng thời nhiều phương pháp định giá đất như phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh (phù hợp với các loại đất khác nhau như đất ở đô thị, đất nông thôn, đất nông nghiệp). Ngoài ra, cần phải có tiêu chí rõ ràng để xác định giá trị các thửa đất trong từng khu vực cụ thể. Trên cơ sở đó, nâng cao được tính chính xác của giá đất cụ thể được xác định để bồi thường khi Nhà nước THĐ.

c) Tăng cường đào tạo và phát triển nguồn nhân lực phục vụ công tác định giá đất

Cần tăng cường và bổ sung đủ số lượng cán bộ định giá đất được đào tạo bài bản, đúng chuyên ngành, tập trung vào các lĩnh vực trọng điểm. Đặc biệt, cán bộ định giá cần có kiến thức chuyên sâu, toàn diện nhằm nâng cao năng lực chuyên môn tổng hợp, hạn chế tình trạng một cán bộ đảm nhận quá nhiều nhiệm vụ. Cần kiện toàn rõ ràng vai trò và chức năng của các tổ chức tham gia công tác định giá đất, nhằm đảm bảo hiệu quả và tính chuyên nghiệp trong quá trình thực hiện.

d) Đẩy mạnh tuyên truyền, đối thoại với người dân

Tổ chức các buổi đối thoại, tham vấn ý kiến người dân về giá đất bồi thường và cách thức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đảm bảo tính minh bạch và công khai trong việc xác định giá đất, giúp người dân hiểu rõ về phương pháp xác định giá đất và cơ sở pháp lý của quyết định bồi thường.

e) Giải pháp về cơ chế phối hợp

- Các cơ quan liên quan như Phòng TN&MT, Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND các phường, xã... bàn giao đầy đủ hồ sơ đã chứng thực để đảm bảo tính pháp lý của hồ sơ và giá đất khi cung cấp cho cơ quan định giá.

- Phối hợp chặt chẽ giữa các đơn vị trong việc thu thập hồ sơ thửa đất cần định giá.

Tuyên truyền cho người dân hiểu lợi ích của việc ghi đúng giá chuyển nhượng trên hợp đồng, giúp tránh rủi ro và bảo vệ quyền lợi các bên, đồng thời cung cấp thông tin chính xác cho cơ quan định giá.

4. KẾT LUẬN

Việc xác định giá đất cụ thể phục vụ việc bồi thường khi Nhà nước THĐ tại một số dự án tại huyện Trục Ninh cho thấy: trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể được thực hiện theo đúng quy định; việc xác định giá đất cụ thể của 2 dự án đều giống nhau là sử dụng phương pháp thu nhập và phương pháp so sánh trực tiếp/phương pháp so sánh. Công tác định giá đất cụ thể tại 02 dự án đã góp phần bảo vệ quyền lợi của người dân bị THĐ, đồng thời thúc đẩy tiến độ và hiệu quả thực hiện các dự án phát triển cơ sở hạ tầng; tạo ra sự đồng thuận lớn giữa chính quyền và người dân. Cụ thể đối với đất ở nông thôn tại các xã của dự án 1 cao hơn từ 1,08 - 3,54 lần; dự án 2 cao hơn từ 1,6 - 3,57 lần; đất ở đô thị tại dự án 2 cao hơn 1,28 - 2,13 lần so với bảng giá do UBND tỉnh quy định; mức giá này tương đương với giá đất thị trường cùng thời điểm. Còn đối với các loại đất nông nghiệp, đơn giá bồi thường sau khi xác định giá đất cụ thể bằng với giá đất trong bảng giá đất của UBND tỉnh Nam Định. Tuy nhiên, việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn huyện vẫn còn tồn tại một số khó khăn cần khắc phục đó là: thông tin về giá đất ở thị trường có mức tin cậy chưa cao; nhân lực tham gia định giá đất ở còn thiếu cả về số lượng và chất lượng; trình tự, thủ tục định giá đất còn phức tạp; kinh phí đầu tư cho công tác định giá đất nói chung và định giá đất ở cụ thể nói riêng còn ít. Kết quả khảo sát 30 cán bộ liên quan đến công tác xác định giá đất cụ thể đều được đánh giá tốt và rất tốt nhưng vẫn còn một số ý kiến đánh giá cần phải cải thiện về quy trình, thời gian, nguồn nhân lực và công tác phối hợp. Để nâng cao hiệu quả công tác xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước THĐ trên địa bàn

huyện Trục Ninh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp: (i) Nâng cao chất lượng thu thập thông tin thị trường; (ii) Ứng dụng đa dạng, đồng bộ các phương pháp định giá; (iii) Tăng cường đào tạo và phát triển nguồn nhân lực; (iv) Đẩy mạnh tuyên truyền, đối thoại với người dân; (v) Cải thiện cơ chế phối hợp giữa các bên liên quan.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (2022). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.
- [2]. Đoàn Ngọc Phương (2022). Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn, đề xuất đổi mới các phương pháp định giá đất bảo đảm việc định giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường, Đề tài NCKH cấp bộ, Bộ TN&MT, mã số TNMT2021.01.08.
- [3]. Quốc hội (2024). Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- [4]. Chính phủ (2024). Nghị định số 71/2024/NĐ-CP “Quy định về giá đất”.
- [5]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014). Thông tư số 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”.
- [6]. Chính phủ (2014). Nghị định số 44/2014/NĐ-CP “Quy định về giá đất”.
- [7]. Chính phủ (2024). Nghị định số 12/2024/NĐ-CP “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất”.
- [8]. UBND huyện Trục Ninh (2021). Báo cáo thuyết minh tổng hợp “Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu huyện Trục Ninh – tỉnh Nam Định”.
- [9]. Công ty Cổ phần Quy hoạch và Tư vấn Thuận Phát (2023). Xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - Đường ven biển đoạn qua huyện Trục Ninh, Chứng thư định giá đất, Số 66/2023/CTĐG-TP.
- [10]. Công ty Cổ phần Quy hoạch và Tư vấn Thuận Phát (2024). Xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Xây dựng tuyến đường bộ mới Nam Định - Lạc Quần - Đường ven biển đoạn qua huyện Trục Ninh, Chứng thư định giá đất, Số 66/2023/CTĐG-TP.