

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

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

Số: /STC-HĐTĐGDCT
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án dự án Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng năm 2019

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được công văn số 6948/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 29/11/2019, Hội đồng thẩm định giá tiến hành họp để thẩm định giá đất cụ thể của dự án như sau:

I. Căn cứ thẩm định:

Luật Đất đai năm 2013;

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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

II. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất:

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, thì hồ sơ trình thẩm định giá đất cụ thể, bao gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;
- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có);

Theo hồ sơ kèm theo văn bản số 6948/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/11/2019 là Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019, dự thảo phương án giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư thẩm định giá số

4311/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Thông tin, đặc điểm, vị trí dự án

Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin, vị trí dự án như sau:

Diện tích đất thu hồi: 10.671,50 m², trong đó:

+ Đất Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn quản lý : 7.382,50 m²;

+ Đất hộ gia đình, cá nhân quản lý: : 3.289,0 m²

- Loại đất dự kiến thu hồi (theo danh sách điều tra ban đầu về chủ sử dụng đất được UBND phường 11, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh xác nhận ngày 10/7/2019): 10.671,50 m² đất nông nghiệp (chưa xác định cụ thể loại đất, lý do: đất Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn quản lý đã được chuyển mục đích thành đất sản xuất kinh doanh, đất giao thông, đất công trình công cộng được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác nhận ngày 11/03/2019).

Khu vực, vị trí: 2, 3, 4, 5 (Đường loại 3) - đường 2/9 (từ vòng xoay đường 3/2 thuộc phường 12 đến Bình Giã phường 10).

Số hộ gia đình, cá nhân, đơn vị, tổ chức bị thu hồi đất: 01 hộ, gia đình, cá nhân và 01 đơn vị.

Địa điểm thu hồi đất: Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường về đất: đường 2/9 (từ vòng xoay đường 3/2 thuộc phường 12 đến Bình Giã phường 10).

Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 10/2019.

Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng 1.

Đơn vị thẩm định giá: Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.

Việc xác định vị trí, khu vực của từng thửa đất trong dự án để tính bồi thường khi thu hồi đất căn cứ Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh.

2. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
I	Đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10).		
1	Đường loại 3 - Hệ số 0,75 - Vị trí 1	4.815.600	10.554.000
2	Đường loại 3 - Hệ số 0,75 - Vị trí 2	3.162.600	6.931.000
3	Đường loại 3 - Hệ số 0,75 - Vị trí 3	2.407.800	5.277.000
4	Đường loại 3 - Hệ số 0,75 - Vị trí 4	1.782.000	3.906.000
5	Đường loại 3 - Hệ số 0,75 - Vị trí 5	1.444.200	3.165.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10)		
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	263.000	6.502.000
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	237.000	4.552.000
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	210.000	3.728.000

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
4	Đường loại 3 - Vị trí 4	184.000	3.057.000
5	Đường loại 3 - Vị trí 5	158.000	2.507.000

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

a) Về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá

Tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

“Loại đất cần xác định giá là đất sản xuất kinh doanh, đất nông nghiệp tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất thu hồi, UBND thành phố Vũng Tàu đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của các thửa đất”.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy thời hạn sử dụng đất không ảnh hưởng tới kết quả xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, thời hạn để tính bồi thường đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng có nguồn gốc được nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định về đất đai, được áp dụng như đối với trường hợp đất được nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài (theo quy định tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

Đối với đất sản xuất kinh doanh:

- Tại điểm 1 khoản 1 Điều 112, Luật Đất đai 2013 quy định: “Việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc theo thời hạn sử dụng đất”.

- Tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ) quy định: “4. Giá đất trong khung giá đất, bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm”.

Theo báo cáo thuyết minh chứng thư thẩm định 4311/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019, đơn vị tư vấn có nêu ý kiến giải trình, đề xuất như sau (trang 4/20): “2. Áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đối với thửa đất cần định giá có 2 mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp và đất sản xuất kinh doanh. Đối với thửa đất cần định giá có 1 mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh VLAND không khảo sát được. Qua khảo sát thực tế, VLAND không thu thập được loại đất sản xuất kinh doanh chỉ khảo sát được đất ở. Vì vậy, VLAND kính xin Hội đồng được quy đổi từ đất ở sang đất sản xuất kinh doanh (tương đương như đất được sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp) theo tỷ lệ tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND. Đối với đất nông nghiệp, VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp.

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất ở là lâu dài, đối với đất nông nghiệp các thửa VLAND khảo sát đều là đất nông nghiệp, của các hộ gia đình, cá nhân.”

- Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất của Đất sản xuất kinh doanh: thời hạn 70 năm (theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ)).”

c) Về nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên 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 dấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất:

Về nguyên tắc xác định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng. Đối với dự án này:

- Đối với đất thu hồi là đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh là đất nông nghiệp là phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với đất thu hồi là đất sản xuất, kinh doanh, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), là không phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ý của của UBND thành phố Vũng Tàu: Do hạn chế về giao dịch ở địa phương, đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản so sánh có mục đích là đất sản xuất, kinh doanh, do đó đơn vị tư vấn đã khảo sát các TSSS có mục đích là đất xen cài, để đề xuất đơn giá đất ở, từ đó đề xuất đơn giá đất sản xuất, kinh doanh bằng 60% đơn giá đất ở.

Ý kiến của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của UBND thành phố Vũng Tàu, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của UBND thành phố Vũng Tàu.

d) Về nguyên tắc cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau:

Tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định “Phương án giá do UBND thành phố Vũng Tàu đề xuất, chưa điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh về cùng thời điểm với khu đất cần định giá (thời điểm sẽ ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường). Tuy nhiên, hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá số 4311/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt đến tháng 4/2020, UBND thành phố Vũng Tàu dự kiến ban hành quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các tổ chức, hộ dân sau khi có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của UBND tỉnh. Trong trường hợp thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường quá thời điểm có hiệu lực của Chứng thư, UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm làm việc với đơn vị tư vấn để xác định lại sự biến động của giá đất tại khu vực và có văn bản báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính”.

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Theo hồ sơ phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình và theo chứng thư thẩm định giá, việc định giá thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập. Đơn vị tư vấn nhận định phương pháp thu nhập chỉ mang

tính chất tham khảo và đối chiếu, phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp chủ yếu để xác định giá trị quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh và đất nông nghiệp.

2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

a. Đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10)

Với lý do không khảo sát được thông tin về các tài sản giao dịch với mục đích đất sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh, đơn vị tư vấn đề xuất khảo sát giá đất ở tuyến đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) áp dụng khoản 9 Điều 9 Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh xử lý về giá cho một số trường hợp cụ thể, theo đó giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ bằng 60% giá đất ở tại từng vị trí, loại đường. Cụ thể, đơn vị tư vấn đã khảo sát các tài sản so sánh là đất xen cài thuộc các vị trí 1 và 5 thuộc đường loại 3, hệ số 0,75, tính toán chi phí chuyển mục đích sử dụng đất, lấy trung bình số học để đề xuất đơn giá đất ở các vị trí 1 và 5

Đối với các vị trí 2, 3, 4 đơn vị tư vấn không thể tìm đủ các tài sản so sánh. Đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ chênh lệch giá thị trường giữa vị trí 1 và vị trí 5 tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá theo Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh (29,2% và 30%). Do đó đơn vị tư vấn đề nghị lấy đơn giá quyền sử dụng đất ở vị trí 1 làm chuẩn để tính toán các vị trí còn lại theo tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh. Sau khi tính toán đơn giá đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá đất sản xuất, kinh doanh bằng 60% của đơn giá đất ở tại từng đường loại, vị trí tương ứng.

***Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 6 tài sản so sánh trên 5 vị trí đất cần thẩm định giá là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất ở theo tỷ lệ bước giá tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở thành phố Vũng Tàu, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1 và vị trí 5, các vị trí còn lại hầu như không có chuyển nhượng, do đó đơn vị tư vấn không thể khảo sát được đầy đủ các TSSS theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát ở vị trí 1 và vị trí 5, chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của 02 vị trí này tương đồng với Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh, đề xuất lấy vị trí 1 theo thị trường làm chuẩn để tính toán các vị trí còn lại theo bước giá của Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND.

Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố, UBND thành phố xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản với lý do các vị trí 2, 3, 4 hầu như không có giao dịch, chuyển nhượng. Để có cơ sở thực hiện dự án, UBND thành phố Vũng Tàu thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn, kính trình Hội đồng xem xét. Đề

nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình bày rõ đơn giá đất sản xuất, kinh doanh nêu trên có thời hạn là 70 năm trong Tờ trình trình UBND tỉnh phê duyệt.

Ý kiến của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của UBND thành phố Vũng Tàu, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của UBND thành phố Vũng Tàu.

b. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10)

Đối với vị trí 1, 2 và 5 đơn vị tư vấn đã khảo sát các tài sản so sánh là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với tài sản thẩm định. Sau khi lấy trung bình số học của các tài sản so sánh, đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các vị trí 1, 2 và 5 theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) lần lượt là 6.502.000 đồng/m²; 4.552.000 đồng/m² và 2.507.000 đồng/m²

Đối với các vị trí còn lại, do hạn chế vào giao dịch, đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ TSSS. Đơn vị tư vấn đã chứng minh tỷ lệ chênh lệch giá của đơn giá đất nông nghiệp giữa các vị trí 3, 4, và 5 là 82% (đơn vị tư vấn chứng minh theo tài sản khảo sát được tại khu vực lân cận dự án – đường 30/4 – đường loại 2). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp ở vị trí 5 để đề xuất đơn giá cho các vị trí 3 và 4 theo tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí trước và sau là 82%.

***Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 9 tài sản so sánh trên 5 vị trí đất cần thẩm định giá là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất nông nghiệp theo tỷ lệ chênh lệch là 82% giữa vị trí trước và sau là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch tại khu vực dự án, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 5, các vị trí còn lại hầu như không có chuyển nhượng, do đó đơn vị tư vấn không thể khảo sát được đầy đủ các TSSS theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát ở vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 5. Đối với các vị trí còn lại, đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của các vị trí này là 82%, và đề xuất lấy đơn giá thị trường ở vị trí 5 để tính toán các vị trí 3, 4 theo tỷ lệ chênh lệch giá giữa vị trí trước và sau là 82%.

Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố, UBND thành phố xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản với lý do các vị trí 3, 4 hầu như không có giao dịch, chuyển nhượng. Mặt khác, các dự án trước đây như Trung tâm hành chính thành phố Vũng Tàu, Trụ sở Công an thành phố, đơn vị tư vấn cũng đã chứng minh tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí 3, 4, 5 là 82%. Để có cơ sở thực hiện dự án, UBND thành phố Vũng Tàu thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn, kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của UBND thành phố Vũng Tàu, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của UBND thành phố Vũng Tàu.

2.2. Phương pháp thu nhập

Theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì việc áp dụng phương pháp thu nhập như sau:

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

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

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

Tại chứng thư thẩm định: Đơn vị tư vấn giả định địa điểm canh tác là địa điểm cần thẩm định giá đất, trên thửa đất trồng cây nhãn xuồng cơm vàng. Sau khi tính toán các thông số giả định hàng năm và đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá đất nông nghiệp là 342.917 đồng/m². Tuy nhiên, đối với các thông số về thời gian canh tác, năng suất, giá bán thị trường, chi phí đầu tư, chi phí chăm sóc hàng năm, lãi suất...là các thông số giả định, chưa có hồ sơ pháp lý kèm theo của các cơ quan chuyên ngành, do đó việc đơn vị tư vấn xác định đơn giá theo phương pháp thu nhập là chưa có cơ sở để thẩm định.

3. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và 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

- Đối với các thông tin dự án (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên - Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.

- Tại Chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh. Các tài sản so sánh có thông tin về giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng khác với thông tin về giá đất chuyển nhượng cung cấp tại phiếu điều tra khảo sát. Về vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Về giá đất của dự án, tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu “Qua xem xét phương án giá đất và ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 6460/TTr-UBND ngày 13/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất để lập phương án bồi thường khi nhà nước thu hồi đất để đầu tư xây dựng dự án Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu là tương đối phù hợp”.

- Giá đất so với các dự án lân cận:

Tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo tình hình giá đất của dự án so với giá đất lân cận như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Tên đường	DA Đền bù Trung tâm hành chính thành phố Vũng Tàu (Tờ trình số 5486/TTr-UBND ngày 02/10/2019 của UBND TP và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định (tờ trình số 6170/TTr-STNMT ngày 14/10/2019 trình HĐTĐ giá đất tỉnh hợp thống nhất thông qua ngày 30/10/2019)	DA Trụ sở Công an thành phố Vũng Tàu tại phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định (tờ trình số 6168/TTr-STNMT ngày 17/10/2019 trình HĐTĐ giá đất tỉnh hợp thống nhất thông qua ngày 30/10/2019)	Giá đất DA Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu đơn vị tư vấn khảo sát, đề xuất (đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở)	Tăng/giảm
		thời điểm định giá đất 7/2019	thời điểm định giá đất tháng 7/2019	thời điểm định giá đất tháng 10/2019	
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10).				
1	Vị trí 1	17.591.000	17.591.000	10.554.000	Giá đất mà đơn vị tư vấn đề xuất bằng giá đất ở (bằng 60%) thuộc DA Trung tâm HC thành phố và Trụ sở Công an thành phố, phường 11.
2	Vị trí 2	11.552.000	11.552.000	6.931.000	
3	Vị trí 3	8.795.000	8.795.000	5.277.000	
4	Vị trí 4	6.509.000	6.509.000	3.906.000	
5	Vị trí 5	5.275.000	5.275.000	3.165.000	
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp xác định theo đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10)				
1	Vị trí 1	6.502.000	6.502.000	6.502.000	Giá đất mà đơn vị tư vấn đề xuất bằng giá đất nông nghiệp thuộc DA Trung tâm HC thành phố và Trụ sở Công an thành phố, phường 11.
2	Vị trí 2	4.552.000	4.552.000	4.552.000	
3	Vị trí 3	3.728.000	3.728.000	3.728.000	
4	Vị trí 4	3.057.000	3.057.000	3.057.000	
5	Vị trí 5	2.507.000	2.507.000	2.507.000	

Đối với giá đất sản xuất kinh doanh (bằng 60% giá đất ở) đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10):

- Giá đất đơn vị tư vấn khảo sát (vị trí 1 đến vị trí 5) đề xuất đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) bằng giá đất đề xuất bồi thường đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) thuộc dự án Trung tâm HC thành phố, Trụ sở Công an thành phố, phường 11 là phù hợp do Dự án Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu có vị trí địa lý đối diện dự án Trung tâm HC thành phố, Trụ sở Công an thành phố, phường 11, cùng địa bàn phường, cơ bản cùng thời điểm khảo sát, đề xuất giá đất, do đó giá đất mà đơn vị tư vấn khảo sát đề xuất là phù hợp, đảm bảo về nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013.

Đối với giá đất nông nghiệp đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10):

- Giá đất đơn vị tư vấn khảo sát (vị trí 1 đến vị trí 5) đề xuất đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) bằng giá đất đề xuất bồi thường đường 2/9 (đoạn từ Vòng xoay đường 3/2 thuộc P.12 đến đường Bình Giã P.10) thuộc dự án Trung tâm HC thành phố, Trụ sở Công an thành phố, phường 11 là phù hợp do Dự án Trường Tiểu học phường 11, thành phố Vũng Tàu có vị trí địa lý đối diện dự án Trung tâm HC thành phố, Trụ sở Công an thành phố, phường 11, cùng địa bàn phường, cơ bản cùng thời điểm khảo sát, đề xuất giá đất, do đó giá đất mà đơn vị tư vấn khảo sát đề xuất là phù hợp, đảm bảo về nguyên tắc, phương pháp định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với đơn giá đất do UBND thành phố Vũng Tàu và Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá đất, 4/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (thành viên Cục Thuế tỉnh vắng mặt) thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất và đơn giá đất theo nội dung thể hiện của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6947/TTr-STNMT ngày 21/11/2019. Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường trình bày rõ đơn giá đất sản xuất, kinh doanh của dự án có thời hạn là 70 năm trong Tờ trình trình UBND tỉnh phê duyệt.

Sở Tài Nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tính toán và xây dựng giá đất cụ thể theo đúng quy định và hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính Phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin báo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long - CT Hội đồng (b/c);
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLGCs (3b) (S)

**KT. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
THƯỜNG TRỰC HỘI ĐỒNG
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Thế Thời