

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-HĐTDGDCT Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng 12 năm 2019
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được Văn bản số 7070/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc.

Ngày 05/12/2019, Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) đã tổ chức họp thẩm định với kết quả thẩm định như sau:

I. Căn cứ thẩm định

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 43/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 6 năm 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 tháng 6 năm 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).

Hồ sơ kèm theo Văn bản số 7070/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường trong đó kèm theo dự thảo Phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019 của UBND huyện Xuyên Mộc, Chứng thư thẩm định giá đất số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Các thông tin về đất thu hồi liên quan đến dự án.

- Quyết định số 3124/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm, huyện Xuyên Mộc;

- Tổng diện tích thu hồi khoảng: 52.974,3m².
- Loại đất: Đất nông nghiệp và phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.
- Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Đường Tỉnh lộ 328 đoạn đi qua địa bàn xã Phước Tân huyện Xuyên Mộc.
- Thời điểm khảo sát giá đất cụ thể của dự án là tháng 10 năm 2019.
- Chủ đầu tư: UBND huyện Xuyên Mộc.
- Đơn vị thẩm định giá: Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.
- + Kết quả thẩm định giá: Chứng thư thẩm định giá số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.
- Tài sản thẩm định giá:

+ Đất ở và đất nông nghiệp của các thửa đất tiếp giáp Tỉnh lộ 328 (từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ bản đồ số 7 xã Phước Tân), Khu vực 1 – Vị trí 1.

Việc xác định khu vực, vị trí của từng thửa đất thu hồi căn cứ theo quy định tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015-31/12/2019) áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Phương án giá đất của dự án.

2.1 Giá đất cụ thể do UBND huyện Xuyên Mộc báo cáo, đề xuất:

Tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, UBND huyện Xuyên Mộc thống nhất với kết quả khảo sát và xác định giá đất của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt tại chứng thư thẩm định giá số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019 và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc, cụ thể như sau:

Qua xem xét Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo Chứng thư thẩm định giá đất số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt so sánh với kết quả khảo sát giá đất của UBND Huyện, UBND Huyện nhận thấy có sự chênh lệch giữa kết quả khảo sát giá của UBND Huyện và kết quả khảo sát giá của đơn vị tư vấn.

Kết quả khảo sát của UBND Huyện là kết quả khảo sát một số trường hợp chuyển nhượng thành cụ thể và đơn giá trên là đơn giá đất hỗn hợp vừa có đất ở và đất nông nghiệp mà không tính toán, so sánh với các yếu tố khác. Trong khi đơn vị tư vấn bằng các phương pháp nghiệp vụ theo quy định đã khảo sát và so sánh, tính toán với các yếu tố khác có ảnh hưởng trực tiếp đến giá đất và đặc điểm thực tế của khu vực dự án nên kết quả khảo sát là đầy đủ và chính xác hơn.

Do đó, UBND Huyện nhận thấy đơn giá đất cụ thể đất ở và đất nông nghiệp do Đơn vị tư vấn đề xuất tương đối phù hợp với mức giá trên thị trường tại khu vực Dự án tại thời điểm khảo sát. UBND huyện Xuyên Mộc thống nhất theo kết quả khảo sát giá đất cụ thể của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tại Chứng thư số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019, cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ 328 (Từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ BĐ số 7)		
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	1.875.000	3.572.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ 328 (Từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ BĐ số 7)		
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	108.000	1.235.000

2.2 Giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất trình Hội đồng:

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, báo cáo và đề xuất phương án giá đất cụ thể của UBND huyện Xuyên Mộc tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất cụ thể của dự án: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc do UBND huyện Xuyên Mộc đề xuất tại thời điểm khảo sát giá đất (tháng 10/2019) là tương đối phù hợp. Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND huyện Xuyên Mộc và đề xuất trình Hội đồng xem xét,

thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án này tại thời điểm khảo sát giá đất tháng 10/2019, như sau:

Stt	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ 328 (Từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ BĐ số 7)		
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	1.875.000	3.572.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Tỉnh lộ 328 (Từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ BĐ số 7)		
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	108.000	1.235.000

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

Theo Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu nguyên tắc xác định giá đất trong phương án giá đất, cụ thể như sau:

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

Diện tích đất cần định giá thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án nằm trên địa bàn xã Phước Tân huyện Xuyên Mộc; loại đất cần xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp là đất ở và đất sản xuất nông nghiệp khu vực nông thôn.

Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất cần thu hồi, UBND huyện Xuyên Mộc đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của các thửa đất.

+ Ý kiến của Hội đồng:

Hội đồng nhận thấy theo hồ sơ phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá (tháng 10/2019) gồm có 02 loại đất cần xác định giá là đất ở và đất nông nghiệp tại khu vực thu hồi đất thực hiện dự án là phù hợp với quy định.

1.2 Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Phương án giá đất không áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy: Đối với đất ở là ổn định lâu dài, đối với đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất không ảnh hưởng tới kết quả xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, do 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).

+ Ý kiến của Hội đồng:

Hội đồng nhận thấy theo hồ sơ phương án giá đất, UBND huyện Xuyên Mộc, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất 02 loại đất (đất ở và đất nông nghiệp) và có ý kiến nhận định về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất của loại đất ở và đất nông

nghiệp là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

1.3 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 đấu 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 khảo sát các tài sản là đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành của hộ gia đình, cá nhân để ước tính giá đất phổ biến trên thị trường cho tài sản cần thẩm định có cùng loại đất là đất nông nghiệp.

- Đối với đất thu hồi là đất ở: Đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh (TSSS) có thời điểm giao dịch thành công từ năm 2018 không quá 02 năm so với thời điểm thẩm định giá (tháng 10/2019) là phù hợp quy định. Tuy nhiên, thông tin khảo sát, thu thập được từ các tài sản so sánh (TSSS) là đất xen cài (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) tại huyện Xuyên Mộc là chưa phù hợp quy định. Theo ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn (VLAND) tại báo cáo kết quả thẩm định (trang 5/10): *“...Đối với thửa đất cần định giá có mục đích sử dụng đất là đất ở. Qua khảo sát thực tế, VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất so sánh có mục đích sử dụng như thửa đất cần thẩm định giá. Tức là, đối với đất ở VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng là đất ở, nhưng có 1 số thông tin là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Vì vậy, VLAND kính xin Hội đồng được chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành.”.*

Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, đối với đất ở, thực tế đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập thông tin chuyển nhượng thành công của các tài sản so sánh có 2 mục đích sử dụng đất (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp), sau đó chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở để chuyển đổi về cùng mục đích đất ở của tài sản so sánh tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng, tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, UBND huyện Xuyên Mộc thống nhất theo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

Tuy nhiên tại Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường và Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, UBND huyện Xuyên Mộc chưa có ý kiến nhận định, giải trình về các mẫu khảo sát, thu thập các tài sản so sánh (TSSS) là đất xen cài (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp). Do đó, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định, giải trình về các mẫu khảo sát, thu thập các tài sản so sánh (TSSS) là đất xen cài (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) trong phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

+ Ý kiến của Hội đồng:

Thống nhất với ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Xuyên Mộc. Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định, giải trình về các mẫu khảo sát, thu thập các tài sản

so sánh (TSSS) là đất xen cài (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) trong phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

1.4 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

Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát điều chỉnh các yếu tố liên quan của các tài sản so sánh về cùng mục đích khu vực đất cần định giá; thực hiện so sánh các yếu tố tương đồng, khác biệt nhằm đảm bảo các thửa đất có điều kiện tương đồng, có cùng mức giá.

1.5 Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Qua xem xét phương án giá đất tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019 của UBND huyện Xuyên Mộc và xét tình hình thực tế tại khu vực dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND huyện Xuyên Mộc và đơn vị tư vấn về nguyên tắc xác định giá đất.

2. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

Theo hồ sơ phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định, đề xuất trình Hội đồng việc áp dụng phương pháp định giá đất tại Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019, như sau:

- Đơn vị tư vấn thẩm định giá đã áp dụng phương pháp định giá đất sau: Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập.

- Về cơ bản, đơn vị tư vấn đã áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014.

2.1 Về Phương pháp so sánh trực tiếp

Tài sản thẩm định giá là đất ở và đất nông nghiệp của các thửa đất tiếp giáp Tỉnh lộ 328 (từ giáp đoạn có vỉa hè đến hết thửa đất 179 và 162 tờ bản đồ số 7 xã Phước Tân), Khu vực 1 – Vị trí 1.

Như vậy, theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 thì Đơn vị tư vấn phải thu thập ít nhất 03 TSSS đã chuyển nhượng thành tại Khu vực 1 – Vị trí 1 có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá để xác định giá đất của dự án.

Theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014: Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp phải được thực hiện các bước sau:

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

- Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

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

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

Qua thẩm định hồ sơ, Hội đồng nhận thấy đề xuất cách tính nêu trên của đơn vị tư vấn là chưa phù hợp về các bước xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp được quy định tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường do hạn chế về thông tin giao dịch trên thị trường, nên đơn vị tư vấn khảo sát các tài sản là đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành của hộ gia đình, cá nhân để ước tính giá đất phổ biến trên thị trường cho tài sản cần thẩm định có cùng loại đất là đất nông nghiệp; nhưng đối với đất ở, thực tế đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập thông tin chuyển nhượng thành công của các tài sản so sánh có 2 mục đích sử dụng đất (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp), sau đó chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở để chuyển đổi về cùng mục đích đất ở của tài sản so sánh tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng. Theo báo cáo của đơn vị tư vấn, thông tin thửa đất so sánh có diện tích toàn bộ là đất ở thì không thu thập được, mà đa số thửa đất thường là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Vì vậy đơn vị tư vấn xin phép được áp dụng nguyên tắc trên, tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, UBND huyện Xuyên Mộc thống nhất theo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

2.2 Về phương pháp thu nhập

Theo ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn (VLAND) tại báo cáo kết quả thẩm định (trang 8/10, trang 9/10): *“Qua khảo sát về định mức kinh tế kỹ thuật các mô hình trồng trọt, chăn nuôi, thủy sản hiệu quả kinh tế kỹ thuật cao của cây nhãn kết hợp với thống kê vào khảo sát tại địa phương, VLAND giả định trên thửa đất trồng nhãn xuống cơm vàng cho năng suất cao.*

Theo mô hình trồng nhãn xuống cơm vàng ở thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kết hợp với khảo sát thông tin và theo ý kiến của các kỹ sư, trên 1ha đất có thể trồng từ 270 đến 320 gốc nhãn với mật độ trồng 5m x 5m với sản lượng thu hoạch trung bình hàng năm là khoảng 10 tấn/ha. Chi phí phân bón cứ 100kg quả/năm thì cần lượng phân 2kg N + 1 kg P₂O₅ + 2kg K₂O tương đương 4,2 kg Urê + 5,5 kg Supe lân + 4 kg Clorua kali. Bên cạnh đó, chi phí túi ni lông bao trái khi trái gần thu hoạch là 57.000 đồng/cây.

STT	THÔNG SỐ CHUNG	CHỈ TIÊU
1	Nguồn khảo sát	Hợp tác xã Nông nghiệp và Dịch vụ Nhân Tâm

STT	THÔNG SỐ CHUNG	CHỈ TIÊU
2	Địa điểm canh tác	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
3	Thời điểm khảo sát	Tháng 10/2019
4	Diện tích đất (m ²)	10.000,00
5	Thời gian canh tác (năm)	25
6	Khoảng cách cây cách (m)	5
7	Khoảng cách hàng cách hàng (m)	5
8	Số lượng cây trồng (cây / toàn bộ diện tích)	270
I	DOANH THU	495.000.000
1	Sản lượng thu hoạch hàng năm (kg / toàn bộ diện tích)	11.000
2	Đơn giá thu hoạch nhân tại vườn (đồng / kg)	45.000
II	CHI PHÍ	429.140.000
1	Kiến thiết cơ bản 3 năm đầu (trồng mới và chăm sóc)	310.750.000
1.1	Cây giống nhân xuống côm vàng (270 cây x 25.000 đồng)	6.750.000
1.2	Nhân công trồng trọt, phát quang	10.000.000
1.3	Vật tư, dụng cụ (phân bón, tiền điện tưới tiêu)	150.000.000
1.4	Nhân công chăm sóc, tưới tiêu (1 người x 4 triệu/tháng x 36 tháng)	144.000.000
2	Chăm sóc, thu hoạch, 01 năm (thời kỳ khai thác)	118.390.000
2.1	Vật tư, dụng cụ (phân bón, tiền điện tưới tiêu)	50.000.000
2.2	Nhân công chăm sóc, tưới tiêu (1 người x 4 triệu/tháng x 12 tháng)	43.000.000
2.3	Khoản nhân công làm thời vụ khi thu hoạch nhân tại vườn (10 triệu / ha)	10.000.000
2.4	Túi ni lông (40cm x 60cm) bao nhân khi chuẩn bị thu hoạch (đồng)	15.390.000
III	XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT	
1	Thu nhập ròng từ việc bán nhân tại vườn (DT - CP thời kỳ khai thác) (đồng)	376.610.000
2	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân loại kỳ hạn 12 tháng (%)	10,07%
3	Giá trị thửa đất và vườn cây (đồng)	3.739.920.55 6
4	Giá trị của thửa đất (Giá trị thửa đất và vườn cây - CP kiến thiết cơ bản) (đồng)	3.429.170.55 6
5	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp (đồng/m²)	342.917

3.1. Lựa chọn đơn giá thẩm định:

Theo phương pháp thu nhập thì VLAND giá định trồng nhân sẽ mang lại hiệu quả cao nhất và phương pháp này đưa ra đơn giá đất nông nghiệp. Do đó, đơn giá

đất nông nghiệp theo phương pháp so sánh trực tiếp sẽ cao hơn nhiều so với phương pháp thu nhập là phù hợp

Từ 02 phương pháp thẩm định giá, những so sánh vừa nêu và xem xét giá thị trường tại mục VII ở trên, thẩm định viên nhận định:

Phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất tham khảo, phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để xác định giá đất (Căn cứ theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Còn phương pháp thu nhập là phương pháp để kiểm tra đối chiếu.”

+ Ý kiến của Hội đồng:

Thông nhất với ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Xuyên Mộc.

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 liên quan đến dự án thu hồi (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019.

- Tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo chứng thư thẩm định giá đất số 4401/2019/VLAND-HCM ngày 05/11/2019, đơn vị tư vấn (VLAND) có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh và các Hợp đồng chuyển nhượng của các tài sản khảo sát, VLAND có ý kiến nhận định: “... Đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin là do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế, đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài Chính.”

- Theo hồ sơ phương án giá đất cụ thể của dự án này, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Xuyên Mộc chưa nêu ý kiến thuyết minh, giải trình về sự khác nhau của giá đất tại các phiếu thu thập, khảo sát so với các Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật, bổ sung ý kiến thuyết minh, giải trình về sự khác nhau của giá đất tại các phiếu thu thập, khảo sát so với các Hợp đồng chuyển nhượng vào phương án giá đất cụ thể trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Xuyên Mộc, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của các số liệu thu thập đầu vào theo quy định.

- Giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện dự án và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai theo số liệu cung cấp của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình

số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 và UBND huyện Xuyên Mộc tại Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019, cụ thể như sau:

“Trong năm 2018, tại địa bàn xã Phước Tân có 01 dự án đã được phê duyệt giá đất cụ thể tại công trình: Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 328 (đoạn qua xã Hòa Bình và xã Phước Tân) tại Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 27/6/2018 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất đầu tư xây dựng công trình: Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 328 (đoạn qua xã Hòa Bình, xã Phước Tân) huyện Xuyên Mộc.”

Stt	Hạng mục	Dự án: Nâng cấp, mở rộng tỉnh lộ 328 (đoạn qua xã Phước Tân)	Dự án: Nâng cấp, mở rộng Tỉnh lộ 328 (đoạn qua xã Hòa Bình và xã Phước Tân)
I	Đơn giá đất ở	(đồng/m ²)	(đồng/m ²)
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	3.572.000	2.595.000
II	Đơn giá đất nông nghiệp		
1	Khu vực 1 - Vị trí 1	1.235.000	947.000

“So sánh giá đất cụ thể tại 02 dự án, UBND huyện Xuyên Mộc nhận thấy phương án giá đất mà đơn vị tư vấn đề xuất tại công trình: Nâng cấp, mở rộng đường 328 đoạn Phước Tân - Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là phù hợp tại thời điểm khảo sát (tháng 10/2019).”

+ Ý kiến của Hội đồng:

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật, bổ sung ý kiến thuyết minh, giải trình về sự khác nhau của giá đất tại các phiếu thu thập, khảo sát so với các Hợp đồng chuyển nhượng vào phương án giá đất cụ thể trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

V. Kết quả biểu quyết và kiến nghị của Hội đồng

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 5/5 thành viên Hội đồng cơ bản thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất theo nội dung thể hiện tại Tờ trình số 7069/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Tờ trình số 239/TTr-UBND ngày 12/11/2019 của UBND huyện Xuyên Mộc. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Xuyên Mộc, Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan về số liệu đã cung cấp tại các Tờ trình nêu trên theo quy định.

Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Nâng cấp, mở rộng Đường 328 đoạn Phước Tân – Phước Bửu – Hồ Tràm (đoạn 1 xã Phước Tân), huyện Xuyên Mộc theo ý kiến của Hội đồng tại cuộc họp ngày 05/12/2019 trước khi 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, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính

phủ và Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND huyện Xuyên Mộc;
- Website STC;
- Lưu: VT, QLGC (L).

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

Lê Thế Thời