

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 Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng năm 2019

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Phần mở rộng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Công viên 30/4, tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa (lần 2)

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 7072/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Phần mở rộng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Công viên 30/4, tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa (lần 2).

Ngày 05/12/2019, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định phương án 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 7072/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 trong đó kèm theo dự thảo phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, chứng thư thẩm định giá số 4341/2019/VLAND-HCM ngày 04/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và Tờ trình số 292/TTr-UBND ngày 13/11/2019 của UBND TP Bà Rịa là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

### III. Phương án giá

#### 1. Các thông tin về đất liên quan đến dự án:

Tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất thu hồi liên quan đến dự án như sau:

Công trình: Phần mở rộng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Công viên 30/4, tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa, có:

Tổng diện tích thu hồi: 5.067,8m<sup>2</sup>.

Tổng số hộ có đất bị thu hồi: 05 hộ và 01 tổ chức. Trong đó:

- Đất do UBND phường Long Toàn quản lý: 3.344,5m<sup>2</sup>.

- Hộ gia đình, cá nhân: 1.723,3m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thu hồi phải bồi thường, hỗ trợ: 1.723,3m<sup>2</sup>.

Thuộc vị trí 3 tính theo đường Lê Văn Duyệt (đoạn từ đường Phạm Hùng đến đường D7).

- Số tổ chức; hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 05 đối tượng.

- Địa điểm thu hồi đất: Phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa.

- Tuyến đường xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Đường Lê Văn Duyệt.

- Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 06 năm 2019.

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 2 thành phố.

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

#### 2. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND TP Bà Rịa tại Tờ trình số 292/TTr-UBND ngày 13/11/2019, cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	
		UBND	Thị trường
<b>A. ĐẤT Ở ĐÔ THỊ</b>			
1	Đường loại 4- Vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7)	1.386.000	<b>3.990.000</b>
<b>B. ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>			
2	Đường loại 4- Vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7)	168.000	<b>1.049.000</b>

### IV. Nội dung thẩm định

#### 1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

## **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:**

- Diện tích cần định giá thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án tại Phường Long Toàn, TP Bà Rịa.

- Loại đất cần xác định giá là ở và đất nông nghiệp khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất cần thu hồi, Sở Tài nguyên và Môi trường 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**

Phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định: *“Thời hạn sử dụng đất không ảnh hưởng tới kết quả xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, do thời hạn của đất ở là ổn định lâu dài và 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”*.

**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 đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất:**

- Đối với đất nông nghiệp: đơn vị tư vấn đã khảo sát các TSSS có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp là phù hợp.

- Đối với đất thu hồi là đất ở: đơn vị tư vấn đã khảo sát có 01 TSSS thuộc ĐL4-VT3 không phải đất ở thuần mà là đất xen cài (gồm đất ở và đất nông nghiệp) là chưa phù hợp.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: khu vực dự án và các khu vực lân cận mật độ dân cư tập trung không cao, thị trường giao dịch bất động sản diễn ra không nhiều, thông tin thửa đất so sánh đa số thửa đất thường là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Do đó đơn vị tư vấn không thể thu thập thông tin tài sản so sánh có một mục đích sử dụng là đất ở. Kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn. Thực tế tình hình giao dịch tại địa phương, không thể tìm đủ các tài sản so sánh như trình bày của đơn vị tư vấn. Kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn và UBND thành phố Bà Rịa.

**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 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường xác định: *“Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh giá đất 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”*.

## **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 đất thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập, và kết luận giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập chỉ để kiểm tra, đối chiếu.

### **2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp:**

- Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất (giao dịch thành công từ tháng 1/2018 đến tháng 4/2019) là phù hợp.

#### **Đối với đất ở đường loại 4 – vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7)**

- Đơn vị tư vấn không khảo sát được 03 TSSS đất ở thuộc đường Lê Văn Duyệt (ĐL4 - VT3) phường Long Toàn mà xác định đơn giá QSD đất ở thị trường của ĐL4 - VT1 (trong đó khảo sát 01 TSSS tiếp giáp đường Lê Thị Riêng phường Phước Nguyên, 01 TSSS tiếp giáp đường Nguyễn Siêu phường Phước Nguyên, 01 TSSS tiếp giáp đường Hà Huy Giáp phường Long Tâm), khảo sát 01 TSSS tiếp giáp hẻm <4m cách đường Hà Huy Tập khoảng 17m (ĐL4 - VT3) phường Phước Nguyên và 01 TSSS tiếp giáp hẻm <4m cách đường Hà Huy Tập khoảng 36m (ĐL4 - VT3) phường Phước Nguyên. Đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ chênh lệch giá trị thị trường giữa vị trí 3 và vị trí 1 đường loại 4 là tương đồng với tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh (50,21% và 50%). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy đơn giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí 1 đường loại 4 khảo sát theo thị trường làm chuẩn để tính đơn giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí 3 đường loại 4 theo tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh và đề xuất đơn giá quyền sử dụng đất ở loại 4 – vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7) là 3.990.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định như sau:

*“- Đơn giá quyền sử dụng đất ở VT1 - Đường loại 4: Qua khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá, thông tin chuyển nhượng rất hạn chế (không tìm được tài sản là đất nông nghiệp tại đường loại 4, phường Long Toàn) và dự án nằm giáp ranh giữa các phường Long Tâm và Phước Nguyên nên đơn vị tư vấn mở rộng điều tra, khảo sát các khu vực lân cận cùng là Đường loại 4 thuộc các phường lân cận là Long Tâm và Phước Nguyên. Đơn vị tư vấn chọn 03 tài sản so sánh để làm cơ sở thẩm định giá, tiến hành phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 05 yếu tố giống nhau (hình thức trả tiền: trả tiền ngay, pháp lý: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hình dáng kích thước, cơ sở hạ tầng, giao thông) và có yếu tố khác biệt (Yếu tố san lấp).*

*- Đơn giá quyền sử dụng đất ở Vị trí 3 - Đường loại 4: Do thông tin thu thập từ thị trường đã giao dịch thành công hạn chế VLAND chỉ thu thập được 2 tài sản đất ở thuộc đường loại 4 vị trí 3. Mặt khác, qua khảo sát thực tế thị trường giá đất ở, đơn vị tư vấn nhận thấy:*

*Đơn giá QSDĐ bình quân của các thửa đất thuộc đường loại 4 - vị trí 1 (trước khi tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt) là: (7.942.974+ 8.000.000 + 8.000.000): 3 = 7.980.991 đồng/m<sup>2</sup>.*

Đơn giá quyền sử dụng đất ở đường loại 4- vị trí 3 (TSSS 4) là 4.128.440 đồng/  
m<sup>2</sup>

Đơn giá quyền sử dụng đất ở đường loại 4- vị trí 3 (TSSS 5) là 3.886.363 đồng/  
m<sup>2</sup>

Tỷ lệ chênh lệch giá trị thị trường giữa vị trí 3 và vị trí 1 đường loại 4 là:

\* Theo thị trường (TSSS4):  $4.128.440 \text{ đồng/m}^2 : 7.980.991 \text{ đồng/m}^2 = 51,72\%$

\* Theo thị trường (TSSS5):  $3.886.363 \text{ đồng/m}^2 : 7.980.991 \text{ đồng/m}^2 = 48,69\%$

Tỷ lệ trung bình của TSSS 4 và TSSS 5 là:  $(51,72\% + 48,69\%) : 2 = 50,21\%$

Giá theo quyết định 33/2018:  $1.386.000 \text{ đồng/m}^2 : 2.772.000 \text{ đồng/m}^2 = 50\%$

Tỷ lệ giữa đơn giá UBND Tỉnh và giá thị trường không chênh lệch nhau nhiều. Vì thế, đơn vị tư vấn đề nghị cho áp dụng đơn giá quyền sử dụng đất ở vị trí 1 đường loại 4 theo thị trường làm chuẩn căn cứ theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 về việc 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 để xác định đơn giá cho đường loại 4 - vị trí 3”

#### **Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 2 TSSS trên 1 vị trí đất ở 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 theo tỷ lệ bước giá tại Bảng giá đất của tỉnh của đơn vị tư vấn 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.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét lại nhận định về đơn giá quyền sử dụng đất ở VT1 - Đường loại 4: đất ở nhưng nhận xét là khu vực thẩm định giá, thông tin chuyển nhượng rất hạn chế (không tìm được tài sản là đất nông nghiệp tại đường loại 4, phường Long Toàn), thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh không có yếu tố khác biệt và không thực hiện điều chỉnh nhưng lại nhận xét có yếu tố khác biệt về san lấp.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở địa phương, do hạn chế về giao dịch, 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 02 TSSS ở vị trí đất cần định giá, chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của 02 vị trí này tương đồng với tỷ lệ theo bước giá tại 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. Đối với nhận xét có yếu tố khác biệt về san lấp, đây là lỗi đánh máy, thực tế các TSSS không có yếu tố khác biệt so với TSTĐ, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa lại cho phù hợp.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố, UBND thành phố Bà Rịa xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản đối với vị trí đất cần định giá. Để có cơ sở thực hiện dự án, UBND thành phố thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn. Kính đề nghị 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 Bà Rịa, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của UBND thành phố Bà Rịa.

**Đối với đất nông nghiệp đường loại 4 – vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7)**

- Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp thuộc đường loại 4 – vị trí 5 Đường Trần Phú (phường Long Tâm và phường Long Toàn), và 03 TSSS là đất nông nghiệp thuộc đường loại 3 – vị trí 5 đường Võ Thị Sáu (Phường Long Tâm). Sau đó đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ chênh lệch đơn giá đất nông nghiệp thị trường giữa đường loại 3 – vị trí 5 và đường loại 4 – vị trí 5 là 60%.

- Với lý do không thể khảo sát được thông tin chuyển nhượng thành công của đất nông nghiệp thuộc đường loại 4 – vị trí 3 trên địa bàn phường Long Toàn và các phường lân cận, đơn vị tư vấn đã mở rộng khảo sát các tuyến đường Phạm Văn Đồng và Nguyễn Khánh Toàn (đường loại 3) thuộc phường Phước Nguyên. Sau khi khảo sát 03 TSSS thuộc đường loại 3 – vị trí 3, đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc đường loại 3 – vị trí 3 là 1.748.000 đồng/m<sup>2</sup>. Sau đó đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 01 TSSS thuộc đường loại 4 – vị trí 3 đường Lê Văn Duyệt. Đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ chênh lệch quyền sử dụng đất nông nghiệp thị trường của đường loại 3 – vị trí 3 và đường loại 4 – vị trí 3 là 60%, phù hợp với chứng minh đối với vị trí 5 nêu trên. Căn cứ khảo sát và chứng minh nêu trên, đơn vị tư vấn đề nghị lấy đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc đường loại 3 – vị trí 3 làm chuẩn để tính toán đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp thuộc đường loại 4 – vị trí 3 theo tỷ lệ chênh lệch là 60%, và đề xuất đơn giá đất nông nghiệp đường loại 4 – vị trí 3 Đường Lê Văn Duyệt (Đoạn từ Phạm Hùng đến đường D7) là 1.049.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 1 TSSS trên 1 vị trí đất nông nghiệp 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 theo tỷ lệ chênh lệch 60% như trên 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.

- Tại trang 13/15 của Chứng thư, đơn giá đất cần thẩm định thuộc đường loại 4 – vị trí 3, không phải đường loại 4 – vị trí 1 như tại chứng thư.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở địa phương, do hạn chế về giao dịch, 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 01 TSSS ở vị trí đất cần định giá, chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của ĐL3 – VT5 và ĐL4 – VT5 tương đồng với tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh là 60%, từ đó đề xuất lấy đơn giá đất nông nghiệp thị trường tại ĐL3 – VT3 làm chuẩn để tính đơn giá đất nông nghiệp ĐL4 – VT3 theo tỷ lệ chênh lệch 60%. Đối với nhận xét tại trang 13/15 của Chứng thư, đây là lỗi đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa lại cho phù hợp.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố, UBND thành phố Bà Rịa xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản đối với vị trí đất cần định giá. Để có cơ sở thực hiện dự án,

UBND thành phố thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn. Kính đề nghị 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 Bà Rịa, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của UBND thành phố Bà Rịa.

## **2.2. Về phương pháp thu nhập:**

Tại thời điểm, đơn vị tư vấn đã áp dụng Phương pháp thu nhập (đất nông nghiệp trồng cây nhân xoàng cơm vàng) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát là đơn giá đất nông nghiệp 342.917 đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại chứng thư đơn vị tư vấn nhận định việc sử dụng phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất tham khảo, để kiểm tra đối chiếu, phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để xác định giá đất.

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

- Đối với các thông tin dự án thu hồi (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019.

- Tại Chứng thư thẩm định giá số 4341/2019/VLAND-HCM ngày 04/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt đã cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và thông tin về hợp đồng chuyển nhượng đầy đủ. Tuy nhiên, 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. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm rà soát các thông tin khảo sát đầu vào của các mẫu tài sản so sánh và chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Đối với TSSS4 khi xác định đơn giá đất ở đường Lê Văn Duyệt (ĐL4 - VT3): tại chứng thư thẩm định giá khi thực hiện tính toán, đơn vị tư vấn xác định thông tin số tờ-số thửa là 27-77. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng và Phiếu thu thập thông tin về thửa đất thì thông tin của TSSS 4 có số tờ-số thửa là 19-226. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát và chỉnh sửa lại trong chứng thư thẩm định giá cho đúng thông tin của TSSS.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: do sai sót trong khâu đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chính sửa thông tin về TSSS4. Kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình của UBND thành phố Bà Rịa.

## **4. Sự phù hợp 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**

- Tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo như sau: *“Hiện nay, UBND thành phố Bà Rịa chưa triển khai thu hồi đất và khảo sát giá để thực hiện các dự án lân cận có cùng loại đường và vị trí, tọa lạc tại khu vực này. Do đó, không có cơ sở so sánh, đối chiếu giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện dự án với các dự án lân cận”*.

- Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: Qua xem xét Chứng thư thẩm định giá và thuyết minh kết quả thẩm định giá số 4341/2019/VLAND-HCM ngày 04/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt, UBND thành phố Bà Rịa thống nhất với phương án điều tra, khảo sát của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt tại Chứng

thư thẩm định. Giá đất khảo sát này là phù hợp với tình hình thực tế chuyển nhượng trên thị trường tại địa bàn thành phố Bà Rịa.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Qua xem xét phương án giá đất và tham khảo ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa, 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 thực hiện dự án: Phần mở rộng công trình hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư Công viên 30 – 4, tại phường Long Toàn, thành phố Bà Rịa là phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường.

#### **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 đất, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất theo nội dung thể hiện của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7071/TTr-STNMT ngày 27/11/2019. Tuy nhiên đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo UBND thành phố Bà Rịa, đơn vị tư vấn chỉnh sửa các sai sót trong chứng thư. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Bà Rịa có trách nhiệm rà soát lại chứng thư trước khi trình UBND tỉnh ban hành phê duyệt giá đất của dự án này.

Hội đồng chỉ thẩm định về nguyên tắc, phương pháp và đơn giá đất của dự án này theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Bà Rịa chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các vấn đề khác có liên quan đến dự án này.

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 – Chủ tịch HĐ (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Bà Rịa;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC(S), STNMT.

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

**Lê Thế Thời**