

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: Trụ sở làm việc Trung tâm kiểm định chất lượng công trình giao thông tỉnh, phường Long Tâm, 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 7275/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Trụ sở làm việc Trung tâm kiểm định chất lượng công trình giao thông tỉnh, phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa (lần 2)

Ngày 13/12/2019, 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 văn bản số 7275/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 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 19141123/VTU (lần 2) ngày 24/10/2019 của Công ty CP giám định thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) và Tờ trình số 303/TTr-UBND ngày 28/11/2019 của UBND TP Bà Rịa là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Thông tin, đặc điểm, vị trí dự án

Tại Tờ trình số 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất thu hồi liên quan đến dự án như sau:

Công trình: Trụ sở làm việc Trung tâm kiểm định chất lượng công trình giao thông tỉnh, phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa, có:

- Tổng diện tích đất thu hồi: 2.051,7m². Trong đó:
- + Đất UBND phường quản lý: 80,9m².
- + Đất của tổ chức; hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 1.790,8m².
- Diện tích đất thu hồi phải bồi thường: 1.790,8m².

Thuộc vị trí vị trí 1; 2; 3; 4; 5 tính theo đường Hồ Đắc Di (đoạn từ đường Lê Long Vân đến đường Hoàng Hoa Thám).

- Số tổ chức; hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 05 đối tượng.
- Địa điểm thu hồi đất: Phường Long Tâm, thành phố Bà Rịa.
- Tuyến đường xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Đường Hồ Đắc Di.
- Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 06 năm 2019.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án chuyên ngành Dân dụng và Công nghiệp.
- Đơn vị thẩm định giá: Công ty Cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn (SAGONAP).

2. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND TP Bà Rịa tại Tờ trình số 303/TTr-UBND ngày 28/11/2019, cụ thể:

Đơn giá đất ở và đất nông nghiệp tại đường Hồ Đắc Di (đoạn từ đường Lê Long Vân đến đường Hoàng Hoa Thám) - đường loại 4, hệ số 1 như sau:

Đường Hồ Đắc Di	Đất ở (đồng/m ²)		Đất nông nghiệp (đồng/m ²)	
	Giá nhà nước	Giá khảo sát	Giá nhà nước	Giá khảo sát
VT1	2.772.000	8.242.000	210.000	1.893.000
VT2	1.802.000	5.358.000	189.000	1.704.000
VT3	1.386.000	4.121.000	168.000	1.514.000
VT4	1.026.000	3.051.000	147.000	1.325.000
VT5	832.000	2.474.000	126.000	1.136.000

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:

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

- Loại đất cần xác định giá là đất nông nghiệp và đất ở 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 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 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 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 (theo quy định tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất:

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

- Đối với đất nông nghiệp: Đơn vị tư vấn sử dụng các TSSS là đất xen cài (gồm đất ở và đất nông nghiệp) để xác định đơn giá đất nông nghiệp 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. Tại chứng thư thẩm định giá đơn vị tư vấn nhận định: *“Qua khảo sát thực tế tại khu vực TSTĐ tọa lạc khu vực này không có đất nông nghiệp thuần giao dịch mà chủ yếu là đất nông nghiệp xen cài đất ở. Do đó, đơn vị tư vấn loại trừ giá trị đất ở đã khảo sát để đưa ra khỏi giá trị của TSSS sau đó tiến hành điều chỉnh các yếu tố của TSSS cho tương đồng với TSTĐ.”*

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 nông nghiệp hoặc 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: đề nghị đơn vị tư vấn mở rộng khảo sát các tài sản so sánh ở các địa bàn lân cận.

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 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 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, việc kết luận xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp được quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, cụ thể:

2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

Đất ở đường Hồ Đắc Di (đoạn từ đường Lê Long Vân đến đường Hoàng Hoa Thám - ĐL4)

- 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 10/2018 đến tháng 04/2019) là phù hợp.

+ Đối với vị trí 1: đơn vị tư vấn không khảo sát được các TSSS thuộc đường Hồ Đắc Di mà khảo sát các TSSS thuộc đường Lê Long Vân, Nguyễn Hữu Huân và Lê Hữu Trác. Sau đó điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSSS: hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển (TSSS thuộc khu dân cư hiện hữu thuận lợi trong chuyển đổi mục đích và chuyển nhượng so với TSTĐ nằm trong quy hoạch là 10%), hiện trạng mặt bằng (TSSS có cốt nền cao thuận lợi hơn TSTĐ có cốt nền trũng thấp chưa được cải tạo là 5%) để đề xuất đơn giá tại vị trí 1 là 8.242.000 đồng/m². Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn nhận định: “Qua khảo sát thực tế tại hiện trường đơn vị tư vấn nhận thấy đây là tuyến đường mới và gần hầu như không có giao dịch do đó đơn vị tư vấn khảo sát ra các tuyến đường Nguyễn Hữu Huân, Lê Hữu Trác, Trần Phú, Hương Lộ 2...các tuyến đường này thuộc phường Long Tâm và gần TSTĐ có cơ sở hạ tầng, điều kiện kinh tế-chính trị-xã hội và điều kiện phát triển tương đồng với TSTĐ, sau đó điều chỉnh các yếu tố của TSSS về tương đồng với TSTĐ”.

+ Đối với vị trí 2: đơn vị tư vấn không khảo sát được các TSSS thuộc đường Hồ Đắc Di mà khảo sát các TSSS không tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Phúc Chu và đường Lê Long Vân. Sau đó điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSSS: hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển (TSSS thuộc khu dân cư hiện hữu thuận lợi trong chuyển đổi mục đích và chuyển nhượng so với TSTĐ nằm trong quy hoạch là 10%), hiện trạng mặt bằng (TSSS có cốt nền cao thuận lợi hơn TSTĐ có cốt nền trũng thấp chưa được cải tạo là 5%) để đề xuất đơn giá vị trí 2 là 5.692.000 đồng/m². Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn nhận định: “Qua khảo sát thực tế tại hiện trường đơn vị tư vấn nhận thấy đây là tuyến đường mới và gần hầu như không có giao dịch do đó đơn vị tư vấn khảo sát ra các tuyến đường Nguyễn Hữu Huân, Lê Hữu Trác, Trần Phú, Hương Lộ 2...các tuyến đường này thuộc phường Long Tâm và gần TSTĐ có cơ

sở hạ tầng, điều kiện kinh tế-chính trị-xã hội và điều kiện phát triển tương đồng với TSTD, sau đó điều chỉnh các yếu tố của TSSS về tương đồng với TSTD”.

+ Đối với các vị trí còn lại: đơn vị tư vấn không thực hiện khảo sát TSSS của các vị trí còn lại. Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn nhận định: “Qua khảo sát thực tế tại hiện trường đơn vị tư vấn nhận thấy các vị trí 3, 4, 5 của đường loại 4 tại phường Long Tâm tại thời điểm thẩm định rất ít có giao dịch do khu vực này đa phần là khu đường bàn cờ các đường cách nhau khoảng 100m tới 150m nên các vị trí phía trong rất ít có giao dịch, nên đơn vị tư vấn không đủ dữ liệu để phân tích giá cho các vị trí này. Đơn vị tư vấn tiến hành so sánh giá tại VT1 và VT2 của đường loại 4 (đường Hồ Đắc Di) đã khảo sát với giá tính theo bước giá đất ở đường loại 4 theo Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018. Đơn vị tư vấn nhận thấy giá khảo sát tại VT2 so với giá tính theo bước giá của Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 tại VT2 chênh nhau không nhiều (khoảng 6%). Do đó, đơn vị tư vấn đề nghị cho phép áp dụng bước giá đất ở đường Hồ Đắc Di để tính giá đất cho các vị trí 2, 3, 4, 5 của đường này.”

***Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 6 TSSS trên 5 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.

- Căn cứ điểm c mục 6 phần II tại Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính quy định: “Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường”. Tại chứng thư, đơn vị có chứng minh tỷ lệ điều chỉnh về yếu tố hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển, yếu tố hiện trạng mặt bằng. Tại chứng thư, đơn vị tư vấn có nêu đường Nguyễn Phúc Chu (Võ Thị Sáu đến Hoàng Hoa Thám đoạn gần đường Chu Văn An) có yếu tố Hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển tương đồng với tài sản thẩm định. Tuy nhiên, tại trang 13/15, đơn vị tư vấn lại điều chỉnh yếu tố Hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển tương đồng của các TSSS thu thập được trên đường Nguyễn Phúc Chu (Võ Thị Sáu đến Hoàng Hoa Thám đoạn gần đường Chu Văn An) là không phù hợp.

- Tại trang 12/36 của chứng thư, cả 03 TSSS đều có yếu tố hiện trạng mặt bằng tốt hơn TSTD. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn chỉ điều chỉnh yếu tố hiện trạng mặt bằng của TSSS số 2 và 3, TSSS 1 không điều chỉnh yếu tố này là không phù hợp.

- Tại chứng thư, đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh đối với các vị trí còn lại, tuy nhiên tại kết quả thẩm định giá và tại Tờ trình số 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, đơn vị tư vấn lấy theo bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND mà không lấy theo đơn giá khảo sát theo thị trường. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có sự thống nhất về vấn đề này để Hội đồng xem xét.

- Đơn giá đất ở thị trường vị trí 1 đường Hồ Đắc Di do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn để xây dựng bảng giá áp dụng năm 2020 là 16.000.000đồng/m², cao hơn gần 2 lần so với giá đất khảo sát của dự án này.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở địa phương, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1 và vị trí 2, 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 và vị trí 2, 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 các sai sót còn lại, đơn vị tư vấn sẽ rà soát, chỉnh sửa.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: thống nhất với Hội đồng việc chuyển trả hồ sơ, UBND thành phố sẽ phối hợp với đơn vị rà soát, chỉnh sửa lại các sai sót được nhận xét nêu trên.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với Hội đồng việc chuyển trả hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp UBND thành phố Bà Rịa chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, chỉnh sửa lại các sai sót được nhận xét nêu .

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất chuyển trả hồ sơ, đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Bà Rịa chỉnh sửa lại các sai sót được nhận định ở phần nhận xét nêu trên

Đất nông nghiệp đường Hồ Đắc Di (đoạn từ đường Lê Long Vân đến đường Hoàng Hoa Thám - ĐL4)

- 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 02/2018 đến tháng 02/2019) là phù hợp.

+ Đối với vị trí 1: đơn vị tư vấn không khảo sát được các TSSS thuộc đường Hồ Đắc Di mà khảo sát các TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) thuộc đường Lê Hữu Trác và Trần Phú. Sau đó đơn vị tư vấn chuyển mục đích đất ở thành đất nông nghiệp bằng cách lấy diện tích đất ở nhân với đơn giá đất ở thị trường đã tính toán ở trên, điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSSS: hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển (TSSS thuộc khu dân cư hiện hữu thuận lợi trong chuyển đổi mục đích và chuyển nhượng so với TSTĐ nằm trong quy hoạch là 10%), hiện trạng mặt bằng (TSSS có cốt nền cao thuận lợi hơn TSTĐ có cốt nền trũng thấp chưa được cải tạo là 5%) để đề xuất đơn giá tại vị trí 1 là 1.893.000 đồng/m².

+ Đối với vị trí 2: đơn vị tư vấn không khảo sát được các TSSS thuộc đường Hồ Đắc Di mà khảo sát các TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) không tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Minh Khanh và đường Trần Phú. Sau đó đơn vị tư vấn chuyển mục đích đất ở thành đất nông nghiệp bằng cách lấy diện tích đất ở nhân với đơn giá đất ở thị trường đã tính toán ở trên, điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSSS: hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển (TSSS thuộc khu dân cư hiện hữu thuận lợi trong chuyển đổi mục đích và chuyển nhượng so với TSTĐ nằm trong quy hoạch là 10%), hiện trạng mặt bằng (TSSS có cốt nền cao thuận lợi hơn TSTĐ có cốt nền trũng thấp chưa được cải tạo là 5%), yếu tố quy mô diện tích là 7% (tài sản có diện tích nhỏ tính thanh khoản cao hơn) để đề xuất đơn giá tại vị trí 2 là 1.706.000 đồng/m².

+ Đối với vị trí 3: đơn vị tư vấn không khảo sát được các TSSS thuộc đường Hồ Đắc Di mà khảo sát các TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) không tiếp giáp với mặt tiền đường Nguyễn Minh Khanh, đường Trần Phú và đường Nguyễn Phúc Chu. Sau đó đơn vị tư vấn chuyển mục đích đất ở thành đất nông nghiệp bằng cách lấy

diện tích đất ở nhân với đơn giá đất ở thị trường đã tính toán ở trên, điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSSS: hiện trạng sử dụng và khả năng phát triển (TSSS thuộc khu dân cư hiện hữu thuận lợi trong chuyển đổi mục đích và chuyển nhượng so với TSTĐ nằm trong quy hoạch là 10%), hiện trạng mặt bằng (TSSS có cốt nền cao thuận lợi hơn TSTĐ có cốt nền trũng thấp chưa được cải tạo là 5%), để đề xuất đơn giá tại vị trí 3 là 1.504.000 đồng/m²

+ Đối với các vị trí còn lại: đơn vị tư vấn không thực hiện khảo sát TSSS của các vị trí còn lại. Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh

***Nhận xét:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 9 TSSS trên 5 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.

- Việc thực hiện loại trừ giá trị đất ở ra khỏi đất xen cài theo đề nghị của đơn vị tư vấn là chưa phù hợp và không có cơ sở. Lý do, đơn giá đất ở thị trường nêu trên được tính toán cho đường Hồ Đắc Di, trong khi các tài sản so sánh thuộc các tuyến đường Nguyễn Minh Khanh, đường Trần Phú và đường Nguyễn Phúc Chu...

- Tại chứng thư, đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh đối với các vị trí còn lại, tuy nhiên tại kết quả thẩm định giá và tại Tờ trình số 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, đơn giá các vị trí 2, 3 đều lấy theo bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND mà không lấy theo đơn giá khảo sát theo thị trường. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có sự thống nhất về vấn đề này để Hội đồng xem xét.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở địa phương, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1, 2, 3; 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, 2, 3, chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của các 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 các sai sót còn lại, đơn vị tư vấn sẽ rà soát, chỉnh sửa.

Ý kiến của UBND thành phố Bà Rịa: thống nhất với Hội đồng việc chuyển trả hồ sơ, UBND thành phố sẽ phối hợp với đơn vị rà soát, chỉnh sửa lại các sai sót được nhận xét nêu trên.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với Hội đồng việc chuyển trả hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp UBND thành phố Bà Rịa chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, chỉnh sửa lại các sai sót được nhận xét nêu trên.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất chuyển trả hồ sơ, đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Bà Rịa chỉnh sửa lại các sai sót được nhận xét ở phần nhận xét nêu trên.

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) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát là đơn giá đất nông nghiệp 392.000 đồng/m². Tại chứng thư đơn vị tư vấn nhận định: “*Căn cứ kết quả tính toán giữa 2 phương pháp so sánh và thu nhập có sự chênh lệch lớn. Qua thu thập thông tin khu vực lân cận các thửa đất thu hồi thuộc dự án và các khu vực lân cận thì thực tế tại khu vực dự án các thửa đất có diện tích nhỏ không phù hợp cho việc sản xuất nông nghiệp và hầu như không có diễn ra việc canh tác sản xuất nông nghiệp do điều kiện không đáp ứng để sản xuất nông nghiệp thuần túy. Mặt khác, các thửa đất nông nghiệp thuộc dự án là các thửa đất xen cài với đất ở trong khu dân cư, khu vực đang đô thị hóa thuộc quy hoạch phát triển hạ tầng, khu dân cư, khu dịch vụ của TP Bà Rịa, khả năng tiếp cận trung tâm thành phố thuận lợi, việc mua bán đất nông nghiệp của người dân được kỳ vọng sẽ chuyển mục đích thành đất ở. Do đó, việc sử dụng phương pháp thu nhập để ước tính giá trị của các thửa đất nông nghiệp trong dự án bị thu hồi là không phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm thẩm định không thể sử dụng áp dụng phương pháp thu nhập ước tính giá trị của các thửa đất nông nghiệp trong dự án bị thu hồi. Vì vậy, đơn vị tư vấn chọn phương pháp so sánh là kết quả thẩm định cuối cùng.*”

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

- 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 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019.

- Tại Chứng thư thẩm định giá số 19141123/VTU (lần 2) ngày 24/10/2019 của Công ty CP giám định thẩm định Sài Gòn đã cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát đầy đủ nhưng thông tin về hợp đồng chuyển nhượng còn thiếu sót rất nhiều. Vì vậy, 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 trước khi trình UBND tỉnh và chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

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 7276/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định như sau:

“Trong thời gian gần đây, UBND thành phố Bà Rịa chưa triển khai thu hồi đất và khảo sát giá để thực hiện các dự án 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 19141123/VTU ngày 24/10/2019 của Công ty Cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn, UBND thành phố Bà Rịa thống nhất với phương án điều tra, khảo sát của Công ty Cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn 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 cụ thể để lập phương án bồi thường khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Trụ sở làm việc Trung tâm kiểm định chất lượng công trình giao thông tỉnh, phường Long Tâm, 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 chuyển trả hồ sơ với các lý do sau: tồn tại nhiều sai sót trong chứng thư; việc điều chỉnh các yếu tố giảm trừ không phù hợp, đồng nhất; đề xuất phương pháp tính giá đất nông nghiệp không phù hợp. Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Bà Rịa chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát lại các sai sót trong chứng thư thẩm định giá; đề xuất, chỉnh sửa phương pháp tính giá đất nông nghiệp cho phù hợp theo quy định hiện hành; rà soát các yếu tố điều chỉnh cho phù hợp.

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