

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 bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch N9, khu quy hoạch A3, đô thị mới Phú Mỹ (từ đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao đến B1-Conac), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (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 7378/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 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 Đường quy hoạch N9, khu quy hoạch A3, đô thị mới Phú Mỹ (từ đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao đến B1-Conac), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (lần 2).

Ngày 20/12/2019, 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 7378/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/12/2019 là Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019, 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 19141078/HCM (cấp lần 2) ngày 08/11/2019 của Công ty Cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Mục đích định giá.

Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đường quy hoạch N9, khu quy hoạch A3, đô thị mới Phú Mỹ (từ đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao đến B1-Conac), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ.

2. Đặc điểm dự án.

- Quyết định số 1217/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND thị xã Phú Mỹ về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường quy hoạch N9, khu quy hoạch A3, đô thị mới Phú Mỹ (từ đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao đến B1-Conac), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ. Loại đường phố: đường phố nội bộ; tổng chiều dài tuyến: 1.178m.

- Kế hoạch số 1283/KH-UBND ngày 04/4/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm để thực hiện dự án: Đường quy hoạch N9, khu quy hoạch A3, đô thị mới Phú Mỹ (từ đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao đến B1-Conac), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ;

- Quyết định số 675/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thị xã Phú Mỹ;

- Tiến độ thực hiện dự án đến thời điểm đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể: Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã đang phối hợp với các ngành chức năng tiến hành kiểm đếm thực địa khu đất, xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân có đất bị thu hồi thuộc dự án.

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

Tổng diện tích thu hồi khoảng: **17.682,0m²**. Trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý - UBND phường Mỹ Xuân (Đường giao thông, thủy lợi), diện tích thu hồi: 13.477,9m².

- Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng, diện tích thu hồi: 3.890,6m², loại đất là đất ở và đất nông nghiệp.

- Đất của tổ chức:

+ UBND phường Mỹ Xuân, loại đất: Đường giao thông, thủy lợi.

+ Chùa Từ Ân, diện tích thu hồi: 153,9m², loại đất: đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích tôn giáo.

+ Tịnh xá Ngọc Đức, diện tích thu hồi: 159,6m², loại đất: đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích tôn giáo

Diện tích đất thu hồi phải bồi thường: 4.204,1m².

Diện tích đất thu hồi không phải bồi thường: 13.477,9m².

Số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 66 hộ.

Tổ chức bị thu hồi đất: 03 tổ chức.

Địa điểm thu hồi đất: phường Mỹ Xuân.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao, đường vào KCN Mỹ Xuân B1, đường nhựa lớn hơn 4m.

Loại đất cần xác định giá: đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh.

Thời điểm khảo sát giá đất cụ thể của dự án là tháng 6 năm 2019.

Chủ đầu tư: Ban Quản lý Dự án - Đầu tư Xây dựng thị xã Phú Mỹ.

Đơn vị thẩm định giá: Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn.

4. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Đơn giá cụ thể (đồng/m²)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao	11.257.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1	8.682.000
3	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m	7.356.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao	2.403.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1	2.155.000
3	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m	1.695.000
III	Đơn giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ	
	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m	4.414.000

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 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định

“Diện tích đất cần định giá thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án nằm trên địa bàn phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ. UBND thị xã Phú Mỹ xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của loại đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại khu vực đô thị”

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tại Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019, 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 có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài, 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:

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 ở, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh là đất xen cài (đất ở + 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, có thời điểm giao dịch trong vòng 02 năm so với thời điểm khảo sát (tháng 6/2019) là phù hợp.

- 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 có thời điểm giao dịch trong vòng 02 năm so với thời điểm khảo sát (tháng 6/2019) 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.

Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Căn cứ tình hình giao dịch thực tế tại địa phương, do khu vực đa số là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp) nên đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin thửa đất so sánh có diện tích là toàn bộ đất ở nên 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, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Thống nhất ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: Căn cứ báo cáo của UBND thị xã Phú Mỹ về tình hình giao dịch, chuyển nhượng đất thực tế tại địa phương, Hội đồng thống nhất với đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định “*Phương án giá do UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất, 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 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

2.1.1. Đơn giá quyền sử dụng đất ở

a. Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao là 11.257.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1 là 8.682.000 đồng/m².

Nhận xét: Tại phiếu thu thập thu thông tin của tài sản so sánh số 3 không thể hiện diện tích của tài sản, do đó không có cơ sở để so sánh, đối chiếu dữ liệu trong chứng thư.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: do thiếu sót trong khâu điền dữ liệu trên phiếu thu thập thông tin, đơn vị tư vấn xác định phần diện tích của TSSS3 là 123m². Đơn vị tư vấn sẽ bổ sung thông tin tại chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: thống nhất với ý kiến của đơn vị tư vấn. UBND thị xã Phú Mỹ sẽ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại chứng thư trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ rà soát lại chứng thư của đơn vị tư vấn trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c. Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 01 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), 02 TSSS là đất ở có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m là 7.356.000 đồng/m².

2.1.2 Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp

a. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao là 2.403.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1 là 2.155.000 đồng/m².

c. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD. Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m là 1.695.000 đồng/m².

Nhận xét:

Tại bảng thông tin TSSS và TSTD, đơn vị tư vấn đang tính đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp nhưng tại các trang 13, 19 và 24/30 của chứng thư thể hiện giá trị đất ở là không phù hợp.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: do sai sót trong khâu đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa thông tin tại chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: thống nhất với ý kiến của đơn vị tư vấn. UBND thị xã Phú Mỹ sẽ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại chứng thư trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ rà soát lại chứng thư của đơn vị tư vấn trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2.1.3 Đơn giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ

Tại Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

Riêng đối với giá đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích tôn giáo, tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh quy định: “Giá đất phi nông nghiệp do cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng sử dụng *áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí, loại đường (hoặc khu vực).*” và Khoản 2 Điều 8 Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND quy định “Bảng giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ trong đô thị (Bảng 60% giá đất ở tại từng vị trí, loại đường tương ứng, nhưng không thấp hơn mức giá tối thiểu của khung giá đất của Chính phủ)...”. Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất UBND tỉnh, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép xác định và phê duyệt đơn giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ bằng 60% giá đất ở cụ thể tương ứng với vị trí: *Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m* do Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn khảo sát tại chứng thư thẩm định giá số 19141078/HCM ngày 08/11/2019 với đơn giá đất ở là 7.356.000 đ/m².

Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ đề xuất cụ thể như sau: **7.356.000đ/m² x 60% = 4.413.600đ/m²** (làm tròn số: **4.414.000đ/m²**)

Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Do đất tôn giáo không có giao dịch chuyển nhượng nên UBND thị xã không thể khảo sát giá đất theo thị trường. Căn cứ quy định tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh, UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ là **4.414.000đ/m²**. Kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường

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 nhãn) 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 hai phương pháp so sánh và thu nhập có sự chênh lệch lớn giữa hai phương pháp tính toán. 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 đô thị hóa thuộc khu quy hoạch phát triển hạ tầng, khu dân cư, khu dịch vụ của thị xã Phú Mỹ, việc mua bán đất nông nghiệp của người dân được kỳ vọng sẽ được 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. Vì vậy thẩm định viên Sagonap lựa chọn đơn giá theo phương pháp so sánh làm kết quả thẩm định cuối cùng”*

Về cơ bản, đơn vị tư vấn đã áp dụng phương pháp thu nhập theo đúng hướng dẫn tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. 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 đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên - Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ chịu trách nhiệm về tính pháp lý của thông tin đã cung cấp.

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 thị xã Phú Mỹ 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. 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, đồng thời không cung cấp hợp đồng mua bán của các tài sản so sánh thu thập được. Về vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ 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 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu *“Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số 19141078/HCM ngày 30/8/2019 của Công ty cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn, báo cáo và đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 16/9/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ”*

- Giá đất so với các dự án lân cận:

Tại Tờ trình số 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 của Sở Tài nguyên và

Môi trường có nêu giá đất của các dự án lân cận để so sánh, đối chiếu:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Hạng mục	Đường quy hoạch N9 (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh)	Đường 80 nối dài qua 81 (Phú Mỹ - Tóc Tiên) (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 157/TTr-UBND ngày 06/9/2019)	Trường Tiểu học Nguyễn Văn Trỗi (QĐ số 597/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh)	Đường quy hoạch S (Mỹ Xuân và Tân Phước) (QĐ số 2838/QĐ-UBND ngày 11/10/2018 của UBND tỉnh)	Đường dây 110kV cấp điện cho nhà máy thép Đồng Tiến (QĐ số 867/QĐ-UBND ngày 12/4/2016 của UBND tỉnh)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở					
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao	11.257.000			3.935.000	
2	Các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1	8.682.000	6.901.000 Thửa đất hai mặt tiền tiếp giáp đường Phú Mỹ - Tóc Tiên và đường nhựa > 4m			2.732.000
3	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m	7.356.000	4.642.000 Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	2.749.000 đường Mỹ Xuân - Tóc Tiên (tương đương đường nhựa từ 4m trở lên)	2.315.000 đường Mỹ Xuân - Tóc Tiên, đường nhựa, đường bê tông từ 4m trở lên	1.747.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp					
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao	2.403.000			509.000	
2	Các thửa đất tiếp giáp đường vào KCN Mỹ Xuân B1	2.155.000	1.356.000 Thửa đất hai mặt tiền tiếp giáp đường Phú Mỹ - Tóc Tiên và đường nhựa > 4m			312.000
3	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m	1.695.000	1.018.000 Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	432.000 đường Mỹ Xuân - Tóc Tiên (tương đương đường nhựa từ 4m trở lên)	471.000 đường Mỹ Xuân - Tóc Tiên, đường nhựa, đường bê tông từ 4m trở lên	284.000

“Theo bảng thống kê trên thì đối với dự án Đường quy hoạch N9, giá đất cụ thể cao hơn so với các dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể trước đây. UBND thị xã nhận thấy, đề xuất giá đất của đơn vị tư vấn là phù hợp với tình hình thực tế. Hiện nay, tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường tại địa bàn thị xã Phú Mỹ đang có mức biến động lớn, giá đất tăng cao so với trước đây. Đây là tình hình biến động đất đai của UBND thị xã Phú Mỹ nói riêng và của cả nước nói chung.

Dự án Đường quy hoạch N9 có tổng chiều dài khoảng 1.152m, độ rộng đường khoảng 15m, có điểm đầu tuyến là đường Mỹ Xuân - Ngãi Giao, điểm cuối tuyến là đường vào KCN Mỹ Xuân B1. Đây là dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp và mở rộng tuyến đường nhựa hiện hữu, nhằm phục vụ lưu thông của người dân trong khu vực được thuận lợi hơn.

Dự án Đường quy hoạch N9 đầu nối với đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao, cách đường QL51 khoảng 650m. Đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao là tuyến đường tỉnh lộ nối từ Quốc lộ 51 thị xã Phú Mỹ đến thị trấn Ngãi Giao là trung tâm của huyện Châu Đức. Đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao là tuyến đường huyết mạch của phường Mỹ Xuân, UBND tỉnh đã có chủ trương thu hồi để nâng cấp, mở rộng, UBND thị xã sắp hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, hiện nay đơn vị thi công đang thi công gần hoàn thiện hạ tầng giao thông tuyến đường này để đáp ứng nhu cầu lưu thông ngày càng cao trong khu vực. Tại khu vực dự án dân cư tập trung để ở, kinh doanh, buôn bán rất đông đúc, sầm uất nhất tại phường Mỹ Xuân. Do đó, giá đất tại vị trí mặt tiền đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao tương đối cao so với mặt bằng chung của phường.

Dự án Đường quy hoạch N9 đầu nối với đường vào KCN Mỹ Xuân B1, cách đường QL51 khoảng 603m. Đường vào KCN Mỹ Xuân B1 là tuyến đường chính đi vào các khu công nghiệp như: KCN Mỹ Xuân B1 –Tiến Hùng, KCN Mỹ Xuân B1 – Đại Dương, KCN Mỹ Xuân B1 – Conac, Cụm CN Boomín – Vina. Dân cư tập trung tại khu vực này cũng tương đối đông đúc, kinh doanh, buôn bán tương đối sầm uất, chỉ kém hơn trên tuyến đường Mỹ Xuân – Ngãi Giao. Cách dự án Đường quy hoạch N9 khoảng 200m là khu tái định cư 26,5ha phường Mỹ Xuân, trong khu tái định cư có khu chợ, trường mẫu giáo, trường học cấp 1, cấp 2, rất thuận tiện cho cán bộ công chức, viên chức, công nhân, người lao động, trẻ em học tập và sinh sống.

Theo Nghị quyết số 492/NQ-UBTVQH14 ngày 12/4/2018 của Ủy ban thường Quốc hội về việc thành lập thị xã Phú Mỹ và các phường thuộc thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 11/5/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển đổi UBND huyện Tân Thành thành UBND thị xã Phú Mỹ, qua đó ngày 01/6/2018 thị xã Phú Mỹ đã chính thức đi vào hoạt động giá.

Từ những nguyên nhân trên đã góp phần làm cho giá đất tại thị xã Phú Mỹ đang có mức biến động lớn so với những năm trước đây. Do đó, UBND thị xã nhận thấy giá đất đơn vị tư vấn đề xuất là phù hợp với tình hình thực tế. Từ những cơ sở trên, UBND thị xã thống nhất với giá đất đề xuất của đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số 19141078/HCM ngày 08/11/2019 để xác định đơn giá đất ở và đất nông nghiệp.”

Nhận xét: Giá đất của dự án cao hơn rất nhiều so với các dự án lân cận, có giá

đất ở cao hơn từ 1,26 – 1,58 lần, có giá đất nông nghiệp cao hơn từ 1,58 – 1,67 lần, trong khi đó thời điểm khảo sát giá đất của dự án này là tháng 6/2019, của dự án đường 80 nối dài qua đường 81 là tháng 8/2019. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ giải trình việc chênh lệch giá này để Hội đồng xem xét.

Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ:

-Về đơn giá đất: UBND thị xã Phú Mỹ nhận thấy đơn giá đất do UBND thị xã đề xuất là phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương với các lý do sau:

+Khu vực của dự án là khu dân cư sầm uất, đông đúc, thuận lợi mua bán, kinh doanh hơn dự án đường 80 nối dài qua đường 81. Hai đường này có kinh tế hạ tầng kỹ thuật khác xa nhau, do đó có sự chênh lệch giá trên là phù hợp. Mặt khác, giá đất khảo sát thực tế của Sở Tài nguyên và Môi trường năm 2019 để làm Bảng giá đất năm 2020 cao hơn giá đất đề xuất của UBND thị xã.

+Hiện tại, UBND thị xã đang trình 07 phương án giá đất cụ thể. UBND thị xã đã họp và cân nhắc rất kỹ về phương án giá của từng dự án. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, UBND thị xã đề nghị Hội đồng xem xét chấp thuận phương án giá đất của dự án này.

- Đối với các sai sót tại chứng thư thẩm định giá: UBND thị xã thống nhất với các nhận xét của Hội đồng, đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, bổ sung các thiếu sót trong chứng thư, UBND thị xã sẽ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát các sai sót nêu trên trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án.

- Đối với dữ liệu đầu vào của chứng thư: Tại chứng thư, đơn vị tư vấn không cung cấp được Hợp đồng chuyển nhượng của các dữ liệu đầu vào. UBND thị xã xác nhận các dữ liệu đầu vào do đơn vị tư vấn thể hiện tại chứng thư có diễn ra giao dịch thực tế. UBND thị xã chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với đơn giá đất do UBND thị xã đề xuất, đề nghị đơn vị tư vấn chỉnh sửa chứng thư, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát các sai sót nêu trên trong chứng thư trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án

Ý kiến kết luận của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình giá đất thực tế tại địa phương của UBND thị xã Phú Mỹ, Hội đồng thống nhất với đơn giá đề xuất của UBND thị xã và Sở Tài nguyên và Môi trường. Đối với các sai sót tại chứng thư thẩm định giá, Hội đồng thống nhất đề nghị UBND thị xã và Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa các sai sót, kiểm tra rà soát trước khi trình UBND tỉnh ban hành giá đất của dự án.

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, 4/5 thành viên (vắng thành viên Cục thuế) 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 7377/TTr-STNMT ngày 12/12/2019. Tuy nhiên đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo UBND thị xã Phú Mỹ, đơn vị tư vấn chỉnh sửa các sai sót trong chứng thư thẩm định giá. Sở Tài

nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ 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 thị xã Phú Mỹ 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 thị xã Phú Mỹ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC(S), STNMT.

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

Lê Thế Thời