

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

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 đối với dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 và Văn bản số 7213/STNMT-CCQLĐĐ ngày 03/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K.

Ngày 20/12/2019, 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

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của liên Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và 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;

Căn cứ Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 – 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Xét Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc định giá đất cụ thể để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà

nước thu hồi đất thực hiện dự án dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo;

Chứng thư thẩm định giá số 03/TTKT-ĐGD-CT ngày 20/09/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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 Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất bao gồm:

1. Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất.
2. 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;
3. Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);
4. Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Qua rà soát hồ sơ dự án này, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ trình thẩm định giá đất của dự án đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá đất cụ thể

1. Mục đích định giá:

Xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo.

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

Tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về thu hồi đất liên quan đến dự án như sau:

Công trình: Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo:

- Tổng diện tích đất thu hồi: 8.040,78m². Trong đó:
 - + Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 8.040,78m².
 - + Đất do UBND huyện quản lý: 0 m².
- Địa điểm thu hồi đất: tại khu dân cư số 6, huyện Côn Đảo.
 - Tuyến đường xác định giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: thuộc đường Phạm Văn Đồng; Võ Thị Sáu; Hồ Thanh Tông và Lê Duẩn.
- Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 9 năm 2019.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án - Đầu tư xây dựng huyện Côn Đảo.
- Đơn vị thẩm định giá: Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Phương án giá đất của dự án:

Tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND Huyện Côn Đảo tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 04/10/2019 và Báo cáo số 274/BC-UBND ngày 30/9/2019; cụ thể:

Đơn giá QSD đất ở, đất SXKD và đất nông nghiệp tại dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo như sau:

Loại đất/ Vị trí	Theo QĐ số 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh	Giá đất định giá
I. Đất ở		
1.Đơn giá QSD đất ở đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT1, HS 1)	2.700.000	13.865.000
1.2.Đơn giá QSD đất ở đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT2, HS 1)	1.755.000	9.012.250
2. Đơn giá QSD đất ở Đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, Vị trí 1, HS 1,2)	3.240.000	16.590.000
2.1 Đơn giá QSD đất ở Đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, Vị trí 2, HS 1,2)	2.106.000	10.783.500
II. Đất sản xuất kinh doanh		
1.Đơn giá QSD đất SXKD đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT1, HS 1)	1.620.000	8.319.000
1.1.Đơn giá QSD đất SXKD đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT2, HS 1)	1.053.000	5.407.350
2.Đơn giá QSD đất SXKD Đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, Vị trí 1, HS 1,2)	1.944.000	9.954.000
2.2.Đơn giá QSD đất SXKD Đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, Vị trí 2, HS 1,2)	1.263.000	6.470.000
III. Đất nông nghiệp		
1.Đơn giá QSD đất NN đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng, Phạm Văn Đồng (VT1)	108.000	1.752.000
1.1.Đơn giá QSD đất NN đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng, Phạm Văn Đồng (VT2)	97.000	1.573.556

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất (theo khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai):

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 khu dân cư số 6, huyện Côn Đảo.

- Loại đất cần xác định giá là đất ở, đất sản xuất kinh doanh và đất nông nghiệp.

Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất cần thu hồi, UBND huyện Côn Đảo 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 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019, 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)

Các loại đất: đất ở, đất sản xuất kinh doanh có thời hạn theo Điều 125, 126 Luật Đất đai 2013.”

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

Qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn thu thập thông tin chuyển nhượng thành công trong khoảng 2 năm trở lại so với thời điểm thẩm định giá. Các mức giá đơn vị tư vấn đã nhận định là các đơn giá phổ biến tại khu vực vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá. Các thửa đất so sánh khi điều chỉnh về tương tự như thửa đất cần định giá thì mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

Tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 04/10/2019, UBND huyện Côn Đảo thống nhất với kết quả khảo sát và xác định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 03/TTKT-ĐGD-CT ngày 20/09/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019, 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 các yếu tố tương đồng, khác biệt nhằm đảm bảo các thửa đất có điều kiện tương đồng, có cùng mức giá”.

3. Việc áp dụng phương pháp 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 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:

Theo nhận định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019: “Về cơ bản, đơn vị tư vấn thẩm định giá đã áp dụng đúng phương pháp theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014. Tuy nhiên qua rà soát về phương pháp so sánh trực tiếp có những vấn đề cụ thể như sau:

(1) Đối với đơn giá quyền sử dụng đất ở:

-Đối với đất ở đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT1, HS 1,0):

Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất ở 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 05/2018 đến tháng 7/2018) là phù hợp. Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTĐ là 13.865.000 đồng /m².

-Đối với đất ở đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, VT2, HS 1,0):

+Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của 01 thửa đất ở 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 vào tháng 07/2018); Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTĐ là 9.012.250 đồng /m² là chưa phù hợp do còn thiếu 02 TSSS theo quy định.

+Tại chứng thư; đơn vị tư vấn thẩm định giá nhận định: Do địa bàn huyện Côn Đảo các hồ sơ chuyển nhượng rất hạn chế, Tổ định giá không thu thập được đầy đủ các tài sản chuyển nhượng có tính tương đồng với tài sản cần định giá và đề nghị Hội đồng cho phép được vận dụng phương pháp so sánh cặp giữa vị trí 1 và vị trí 2 để xác định giá tài sản thẩm định.

-Đối với đất ở đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, VT1, HS 1,2):

Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất ở 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 04/2018 đến tháng 6/2018) là phù hợp. Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS

đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTĐ là 16.590.000 đồng /m².

-Đối với đất ở đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, VT2, HS 1,2):

+Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của 01 thửa đất ở 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 vào tháng 05/2018); Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTĐ là 10.783.500 đồng /m² là chưa phù hợp do còn thiếu 02 TSSS theo quy định.

+Tại chứng thư; đơn vị tư vấn thẩm định giá nhận định: Do địa bàn huyện Côn Đảo các hồ sơ chuyển nhượng rất hạn chế, Tổ định giá không thu thập được đầy đủ các tài sản chuyển nhượng có tính tương đồng với tài sản cần định giá và đề nghị Hội đồng cho phép được vận dụng phương pháp so sánh cặp giữa vị trí 1 và vị trí 4 để xác định giá tài sản thẩm định.

(2)Đối với đơn giá QSD đất sản xuất kinh doanh:

-Đơn giá đất Sản xuất kinh doanh đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng (ĐL1, HS 1,0) và đường Phạm Văn Đồng (ĐL1, HS 1,2):

+Do đặc thù trên địa bàn huyện Côn Đảo người dân không sở hữu các thửa đất thương mại dịch vụ có diện tích lớn mà chỉ sở hữu các thửa đất nông nghiệp, đất ở hoặc đất xen cài nên đơn vị tư vấn không tìm được tài sản so sánh có cùng loại đất tài sản thẩm định. Do đó đơn vị tư vấn thẩm định giá đã vận dụng đơn giá đất thương mại, dịch vụ quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành 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; giá đất sản xuất kinh doanh bằng 60% đất ở tại từng vị trí loại đường tương ứng. Từ đơn giá đất ở đã được xác định tại các bước ở trên; đơn vị tư vấn thẩm định giá đã điều chỉnh giá đất ở về giá đất sản xuất kinh doanh tại đường Hồ Thanh Tòng như sau:

STT	Vị trí	Đơn giá VT1 (đồng /m ²)	Đơn giá VT2 (đồng /m ²)
1	Đơn giá QSD đất sản xuất kinh doanh (đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Hồ Thanh Tòng) – DL1, HS 1	8.319.000	5.407.350
2	Đơn giá QSD đất sản xuất kinh doanh (đường Phạm Văn Đồng) – DL1, HS 1	9.954.000	6.470.000

+Loại đất cần xác định giá là đất thương mại, dịch vụ; tuy nhiên, tại chứng thư, đơn vị tư vấn sử dụng tài sản so sánh là đất ở là chưa phù hợp.

=>Đề nghị Hội đồng có ý kiến tại cuộc họp.

(3)Đối với đơn giá đất nông nghiệp:

-Đơn giá đất nông nghiệp VT1 (đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Võ Thanh Tòng, Phạm Văn Đồng):

Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất nông nghiệp 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 03/2018 đến tháng 9/2018) là phù hợp. Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTD là 1.752.000 đồng /m².

-Đơn giá đất nông nghiệp VT2 (đường Võ Thị Sáu, Lê Duẩn, Võ Thanh Tòng, Phạm Văn Đồng):

+Mẫu khảo sát: Khảo sát, thu thập thông tin của 01 thửa đất ở 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 vào tháng 05/2018); Đồng thời xác định tỷ lệ chênh lệch của thửa đất cần định giá đối với TSSS đảm bảo không quá 10% theo quy định và xác định giá đất TSTD là 1.573.556 đồng /m² là chưa phù hợp do còn thiếu 02 TSSS theo quy định.

+Tại chứng thư; đơn vị tư vấn thẩm định giá nhận định: Do địa bàn huyện Côn Đảo các hồ sơ chuyển nhượng rất hạn chế, Tổ định giá không thu thập được đầy đủ các tài sản chuyển nhượng có tính tương đồng với tài sản cần định giá và đề nghị Hội đồng cho phép được vận dụng phương pháp so sánh cặp giữa vị trí 1 và vị trí 2 để xác định giá tài sản thẩm định.

2.2 Ý kiến tại cuộc họp:

-Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Do đặc thù trên địa bàn huyện Côn Đảo người dân chỉ sở hữu những thửa đất có diện tích nhỏ và hầu hết ở vị trí 1 dẫn đến hạn chế việc thu thập đầy đủ các tài sản so sánh đúng theo quy định của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT. Đồng thời việc vận dụng phương pháp so sánh cặp giữa các vị trí đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua. Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với các tính toán của đơn vị tư vấn thẩm định giá.

-Đại diện UBND huyện Côn Đảo nhận định trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất, tại khu vực thẩm định giá không có giao dịch thành công đã chuyển nhượng thành đối với các thửa đất có mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định.

Do đó, các thành viên Hội đồng thống nhất theo đề xuất của đơn vị tư vấn về việc vận dụng phương pháp so sánh cặp giữa các vị trí để xác định giá tài sản thẩm định.

2.3 Phương pháp thu nhập:

Đơn vị đã áp dụng Phương pháp thu nhập (đất nông nghiệp trồng dừa) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát là đơn giá đất nông nghiệp 168.950 đồng / m²). Tại chứng thư đơn vị tư vấn nhận định: “ Căn cứ kết quả tính toán giữa

hai phương pháp so sánh trực tiếp và thu nhập có sự chênh lệch lớn. Do đó phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất so sánh. ”

Tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND huyện Côn Đảo và đơn vị tư vấn.

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

a) 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) do Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm theo thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 và hồ sơ đính kèm.

b) Sự phù hợp của phương án giá đất đề xuất so với thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

Tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

-Tại thời điểm thẩm định, UBND huyện Côn Đảo đang trình UBND Tỉnh, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường thuộc công trình Cải tạo tuyến đường vào cổng chính Nghĩa trang Hàng Dương giai đoạn 1, qua so sánh cho thấy công trình Quy hoạch khu dân cư lô K tọa lạc tại khu vực trung tâm và ngay chợ nên vị trí thuận lợi trong giao dịch mua bán và có lợi thế về điều kiện cơ sở hạ tầng, kinh doanh, khả năng sử dụng và phát triển hơn các thửa đất nằm cách xa trung tâm nên giá đất nông nghiệp để đền bù của Lô K cao hơn là có cơ sở. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND huyện Côn Đảo tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 04/10/2019 của UBND huyện Côn Đảo. Đối với đơn giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến tại Văn bản số 6585/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/11/2019.

-Tại buổi làm việc; Đại diện UBND huyện Côn Đảo thống nhất với giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất với các lý do như sau:

+Ngày 02/12/2019; UBND huyện Côn Đảo đã tiến hành niêm yết giá bồi thường theo đề xuất của đơn vị tư vấn đối với dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo; thời điểm hoàn thành công tác niêm yết theo quy định là 20 ngày.

+Đến thời điểm hiện nay, UBND huyện Côn Đảo chỉ nhận được các kiến nghị của các hộ dân có đất giải tỏa tại khu vực thực hiện dự án về việc giao đất tái định cư, giao đất ở mới; đồng thời các hộ dân tại khu vực giải tỏa không có khiếu nại về giá đất.

Theo đó, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Côn Đảo chọn phương pháp so sánh trực tiếp làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để thực hiện công tác bồi thường dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo.

5. Ý kiến và kết quả biểu quyết của Hội đồng thẩm định giá đất:

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 4/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có mặt (Vắng thành viên Cục thuế tỉnh) thống nhất phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án Hệ thống kỹ thuật hạ tầng và san lấp mặt bằng, phân lô cắm mốc lô K, huyện Côn Đảo.

Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm đối với cách tính toán và xây dựng giá đất cụ thể tại Tờ trình số 7212/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 theo đúng quy định và hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đồng thời bổ sung và giải trình cụ thể đối với các nội dung mà Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định tại Văn bản số 6585/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/11/2019; sau đó hoàn thiện phương án giá đất cụ thể trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các thành viên Hội đồng (05 bản);
- UBND huyện Côn Đảo;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, P.QLGCS (Lan Hương 03 bản).

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

Lê Thế Thời