

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
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để
tính bồi thường thực hiện dự án: Đường sau
trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị
xã Phú Mỹ.

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được Văn bản số 7331/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 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 sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

Ngày 20/12/2019, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định với kết quả thẩm định cơ bản, như sau:

I. Căn cứ thẩm định

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất.

II. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Tài chính – Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, thì hồ sơ trình thẩm định giá đất cụ thể, bao gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 30 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Theo hồ sơ kèm theo Văn bản số 7331/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường trong đó kèm theo dự thảo Phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ, Chứng thư thẩm định giá đất số: Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam 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 sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

2. Đặc điểm dự án.

- Văn bản số 22/HĐND-VP ngày 12/9/2018 của Hội đồng nhân dân thị xã Phú Mỹ về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

- Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 30/10/2018 của UBND thị xã Phú Mỹ về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình: Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

- Kế hoạch số 1278/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 sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, 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: 2.720m². Trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý - UBND phường Hắc Dịch (Đường giao thông, thủy lợi): 108,7m².

- Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 2.604,9m², loại đất: đất ở và đất nông nghiệp.

- Đất của tổ chức: Trường tiểu học Nguyễn Du diện tích thu hồi 6,4m².

Diện tích đất thu hồi phải bồi thường: 2.604,9m².

Diện tích đất thu hồi không phải bồi thường: 115,1m².

Số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 06 hộ.

Tổ chức bị thu hồi đất: 02 tổ chức (UBND phường Hắc Dịch và Trường tiểu học Nguyễn Du).

Địa điểm thu hồi đất: phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch, Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du.

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 thẩm định giá và tư vấn đầu tư Việt Nam (VINAP).

4. Phương án giá đất của dự án.

4.1. Giá đất cụ thể do UBND thị xã Phú Mỹ báo cáo, đề xuất:

Tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất với giá đất đề xuất của Đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam (VINAP) và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn giá đất theo giá trị thị trường (đồng/m²)
	Đường sau trường Tiểu Học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ	
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	6.503.000
2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	4.114.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất CLN, CHN)	
1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	1.559.000
2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	1.044.000

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

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Việt Nam (VINAP), báo cáo và đề xuất phương án giá đất cụ thể của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất cụ thể của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ do UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất tại thời điểm khảo sát giá đất (tháng 06/2019) là tương đối phù hợp. Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ và đề xuất trình Hội đồng xem xét, thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án này tại thời điểm khảo sát giá đất tháng 06/2019 tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn giá đất theo giá trị thị trường (đồng/m ²)
Đường sau trường Tiểu Học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ		
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	6.503.000
2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	4.114.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất CLN, CHN)	
1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	1.559.000
2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	1.044.000

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc định giá đất

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

Tại Tờ trình số 7277/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, 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 và đất nông nghiệp tại khu vực đô thị.*”.

* **Nhận xét:** Theo hồ sơ phương án giá đất do UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất trình Hội đồng tại thời điểm từ cuối tháng 11, tháng 12 năm 2019 (UBND thị xã Phú Mỹ báo cáo, đề xuất trình tại Tờ trình số 221/TTr-UBND ngày 20/11/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất tại Tờ trình số 7277/TTr-STNMT ngày 05/12/2019) xác định về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá đất (tháng 06/2019) gồm có 02 loại đất cần xác định giá là đất ở và đất nông nghiệp tại khu vực đô thị so với thời điểm hiện nay (tháng 12/2019) trình Hội đồng cách nhau khoảng 06 tháng (trong Tờ trình giá đất được xác định tại thời điểm tháng 06/2019 và tính đến thời điểm hiện nay 12/2019) là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 74 Luật Đất đai về nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất quy định “... bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm có quyết định thu hồi đất” và tại khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai quy định “... quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong cùng một ngày...”. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ và đơn vị tư vấn giá đất có ý kiến báo cáo, giải trình rõ việc áp dụng giá đất cụ thể của dự án này tại thời điểm khảo sát giá đất là tháng 06/2019 nhưng đến thời điểm hiện nay là tháng 12/2019 còn phù hợp hay không để Hội đồng xem xét, có ý kiến.

*** Ý kiến các sở, ngành tại cuộc họp:**

+ Ý kiến của đơn vị tư vấn: Việc áp dụng giá đất cụ thể của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ tại thời điểm khảo sát giá đất là tháng 06/2019 đến thời điểm hiện nay tháng 12/2019 là còn phù hợp, hiện tại giá đất tại thị trường thị xã Phú Mỹ không có sự biến động.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Theo kết quả tại Chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019 của đơn vị tư vấn có thời điểm khảo sát giá đất của khu vực dự án này là tháng 6/2019 tính đến thời điểm hiện nay tháng 12/2019 vẫn còn phù hợp, vì hiện tại giá đất thị trường tại địa phương ổn định và không có sự biến động so với thời điểm tháng 6/2019. Do đó, UBND thị xã Phú Mỹ đề nghị Hội đồng xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể của dự án này.

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

+ Ý kiến của Hội đồng: Căn cứ báo cáo, giải trình, đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường về tình hình giao dịch, chuyển nhượng đất thực tế tại địa phương đã trình bày tại cuộc họp này, qua trao đổi Hội đồng thống nhất với đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất, nhưng tại Tờ trình số 7277/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định: “*Phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy 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).*”.

Ý kiến của Hội đồng: Tại cuộc họp này, qua trao đổi, Hội đồng thống nhất đối với ý kiến nhận định của Sở Tài nguyên và Môi trường về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

Tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định: “*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. Tuy nhiên, đối với đất ở của các thửa đất còn lại thuộc dự án không tiếp giáp đường F, thực tế đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập thông tin chuyển nhượng thành công của các tài sản so sánh có 2 mục đích sử dụng đất (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp), sau đó chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở để chuyển đổi về cùng mục đích đất ở của tài sản so sánh tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng. Tại báo cáo thuyết minh, đơn vị tư vấn nhận tại khu vực khảo sát thị trường giao dịch bất động sản về đất ở thuần rất hạn chế, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất Hội đồng thẩm định giá được sử dụng các giao dịch về đất xen cài*

(thửa đất vừa có đất ở và đất nông nghiệp), chuyển mục đích đất ở để tiến hành khảo sát và làm cơ sở tham khảo để xác định giá đất ở. Vì vậy đơn vị tư vấn xin phép được áp dụng nguyên tắc trên. Tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất theo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn”.

*** Nhận xét:** 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. Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ pháp lý do đơn vị tư vấn cung cấp đối với dự án này nhận thấy các yếu tố đầu vào tại các phiếu thu thập thông tin về thửa đất còn một số hạn chế như sau:

c.1. Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất ở (Mẫu số 04), cụ thể:

*** Đơn giá quyền sử dụng đất ở vị trí tiếp giáp mặt tiền đường F, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ:** Các TSSS1, 2, 3 (trang 8, 9, 10 của thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất ở và có thời gian giao dịch từ tháng 12/2018 – đến tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định.

*** Đơn giá quyền sử dụng đất ở là các thửa đất còn lại, vị trí không tiếp giáp mặt tiền đường F, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ:** Các TSSS4, 5, 6 (trang 10, 11, 12 của thuyết minh chứng thư), đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) là chưa phù hợp quy định, tuy nhiên đơn vị tư vấn đã có ý kiến giải trình, đề xuất (tại trang 7, 8 của thuyết minh chứng thư) và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến nhận định, đề xuất tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 9 (trang 3 như đã nêu trên); và các TSSS4, 5, 6 có thời gian giao dịch từ tháng 01/2019 – đến tháng 05/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định. Đồng thời, tại cuối trang 11 của thuyết minh chứng thư, đơn vị tư vấn có ghi ý kiến: “*Nhận định: ... có mức giá dao động trong khoảng: 4.104.850 đồng/m² – 4.121.474 đồng/m²*” (**sai số**) so với bước thực hiện điều chỉnh có mức giá dao động trong khoảng 4.112.642 đồng/m² – 4.115.713 đồng/m² (số đúng).

c.2. Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất nông nghiệp (Mẫu số 01), cụ thể:

Các TSSS7, 8, 9, 10, 11, 12 (từ trang 12 – đến trang 15 của thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất nông nghiệp và có thời gian giao dịch từ tháng 01/2019 – đến tháng 06/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định. Tuy nhiên, TSSS11, 12 (tại HĐCN và Phiếu khảo sát có thời điểm chuyển nhượng là tháng 06/2019 nhưng tại thuyết minh chứng thư – trang 14, ghi thời điểm chuyển nhượng là tháng 01/2019) đề nghị đơn vị tư vấn kiểm tra, ghi lại thông tin thời điểm chuyển nhượng đất NN của TSSS11, 12 cho chính xác.

+ Ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn: Tại cuộc họp này, đơn vị tư vấn xin ghi nhận ý kiến của Hội đồng và có ý kiến giải trình tại cuối trang 11 của thuyết minh chứng thư, đơn vị tư vấn có ghi ý kiến: “*Nhận định: ... có mức giá dao động trong khoảng: 4.104.850 đồng/m² – 4.121.474 đồng/m²*” (**sai số**) so với bước thực hiện điều chỉnh có mức giá dao động trong khoảng 4.112.642 đồng/m² – 4.115.713 đồng/m² (số đúng) là do sơ suất trong quá trình soạn thảo, cập nhật thông tin. Tuy nhiên, kết quả tính toán đề xuất giá đất là 4.114.000 đồng/m² (số liệu đúng) nên sai số này không ảnh hưởng đến kết quả đề xuất giá đất của dự án, do đó kính xin Hội đồng cho phép đơn vị tư vấn có văn bản

giải trình đối với nội dung sai sót này gửi UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh hồ sơ trước khi trình UBND tỉnh theo quy định.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường: Thống nhất ý kiến giải trình, đề xuất của đơn vị tư vấn nêu trên, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

+ Ý kiến của Hội đồng: Tại cuộc họp này, qua trao đổi, Hội đồng thống nhất ý kiến giải trình, đề nghị của đơn vị tư vấn, UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường nêu trên. Đề nghị đơn vị tư vấn có văn bản giải trình đối với nội dung sai sót nêu trên gửi UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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:

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.

đ) Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Qua xem xét Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ, và xét tình hình thực tế tại khu vực dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và đơn vị tư vấn về nguyên tắc xác định giá đất.

2. Việc áp dụng phương pháp định giá đất

Theo hồ sơ phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định, đề xuất trình Hội đồng việc áp dụng phương pháp định giá đất tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT (trang 4, 5), như sau:

“5. Việc áp dụng phương pháp định giá đất.

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

a. Đối với phương pháp so sánh trực tiếp:

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

- 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.

- Thực hiện điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh về cùng mục đích đối với đơn giá quyền sử dụng đất cần định giá.

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

- Ước tính giá đất của thửa đất và xác định giá đất theo quy định.

Qua xem xét hồ sơ, Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn vẫn còn một số hạn chế như:

- Đối với đơn giá đất ở, đất nông nghiệp: đơn vị tư vấn nhận thấy thị trường giao dịch đất ở thuần tại khu vực định giá có nhiều hạn chế (không có giao dịch về đất ở thuần trên mặt tiền đường F), vì vậy đơn vị tư vấn đề nghị mở rộng khảo sát thêm thông tin về thị trường giao dịch các thửa đất tiếp giáp đường nhựa >4m và không tiếp giáp đường F (vị trí đường F tương đối tương đồng với các thửa đất nằm tiếp giáp đường nhựa lớn hơn 4m trong khu dân cư) để tiến hành điều chỉnh về tài sản định giá.

- Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát nhưng thông tin về giá tại hợp đồng chuyển nhượng khác với thông tin về giá đất chuyển nhượng thực tế cung cấp tại phiếu điều tra khảo sát. Về việc này, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát và nhận thấy đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin là do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế, đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính. Vì vậy, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

b. Đối với phương pháp thu nhập:

Đơn vị tư vấn nhận định phương pháp thu nhập sử dụng cho các khu đất có thu nhập, nên đất ở là đất người dân để ở không sinh ra thu nhập nên không sử dụng phương pháp này cho đất ở, chỉ phù hợp cho đất nông nghiệp.

Đơn vị tư vấn đã áp dụng Phương pháp thu nhập (đất nông nghiệp trồng điều cao sản) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát:

+ Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất còn lại của dự án: 803.915 đồng/m².

+ Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường F (đường nhựa): 894.422 đồng/m².

Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn có báo cáo: “Do hạn chế về thông tin thu thập (thông tin về doanh thu và chi phí) và số liệu đầu vào (số liệu thu thập trực tiếp và ước tính) nên phương pháp thu nhập chưa đủ cơ sở để tính toán và phản ánh đúng giá trị tài sản... nên phương pháp thu nhập chỉ là phương pháp kiểm tra, đối chiếu. Vì vậy, VINAP đề xuất chọn phương pháp so sánh làm phương pháp định giá đất chính để tính đơn giá 1m² quyền sử dụng đất.”

Tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, UBND thị xã Phú Mỹ có báo cáo và thống nhất đề xuất theo phương án giá do đơn vị tư vấn lập.

c. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Qua xem xét, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, UBND thị xã Phú Mỹ và kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép thực hiện.”

+ Ý kiến của Hội đồng: 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 phương pháp thu nhập, đơn vị tư vấn (VINAP) chỉ giá định trên thửa đất trồng cây điều cao sản cho năng suất cáo về các thông số về thời gian

canh tác, khoảng cách cây trồng, khoảng cách hàng, doanh thu (sản lượng thu hoạch hàng năm, đơn giá thu hoạch điều tại vườn), chi phí (kiến thiết cơ bản 3 năm đầu, chăm sóc thu hoạch 1 năm thời kỳ khai thác)...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 liên quan đến dự án thu hồi (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019.

- Tại thuyết minh kết quả định giá đất kèm theo chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019, đơn vị tư vấn (VINAP) có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh và các Hợp đồng chuyển nhượng của các tài sản khảo sát, VINAP có ý kiến nhận định (trang 7, 8): “... Đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin là do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế, đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài Chính.”.

Về việc này, tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu ý kiến (trang 4, 5): “...Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát và nhận thấy đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin chủ yếu là do người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế để nhằm giảm số tiền phải nộp khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất (đóng lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân). Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế, đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính. Vì vậy, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định”.

Vì vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- 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 theo số liệu cung cấp của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 và UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, cụ thể như sau:

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/20/BDS-BR ngày 11/11/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư việt Nam, so sánh với kết quả thu thập thông tin chuyển nhượng của UBND thị xã Phú Mỹ và giá đất của một số dự án lân cận, UBND thị xã lập bảng thống kê các dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Hạng mục	Đường sau trường Tiểu Học Nguyễn Du	Đường dân sinh bên cạnh cụm CN-TTCN Hắc Dịch	Trường tiểu học Hắc Dịch
		(Trình tháng 9/2019)	(UBND thị xã đã trình UBND tỉnh tháng 9/2019)	(QĐ số 3590/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 của UBND tỉnh)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở			
1.1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	6.502.000	3.750.000 Các thửa đất tiếp giáp đường bê tông dưới 4m	2.157.000 Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên
1.2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	4.113.000	1.790.000 Các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 2m, không đường vào	1.351.000 Các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 2m, không đường vào
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp			
2.1	Các thửa đất tiếp giáp Đường F trung tâm xã Hắc Dịch	1.560.000	625.000 Các thửa đất tiếp giáp đường bê tông dưới 4m	450.000 Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên
2.2	Các thửa đất còn lại của dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du	1.044.000	502.000 Các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 2m, không đường vào	291.000 Các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 2m, không đường vào

Theo bảng thống kê trên thì đối với dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du, giá đất cụ thể cao hơn so với các dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt trước đây. UBND thị xã nhận thấy, đề xuất giá đất của đơn vị tư vấn là phù hợp với tình hình thực tế. Nguyên nhân là do 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 cả nước nói chung.

Dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du nằm trong khu quy hoạch 300ha đã được UBND tỉnh phê duyệt. Cơ sở hạ tầng ở trong khu vực này được UBND thị xã đầu tư xây dựng tương đối hoàn chỉnh, đồng bộ bao gồm: đường nhựa, vỉa hè, điện, nước sinh hoạt, cống thoát nước đầy đủ. Đường F trung tâm xã Hắc Dịch là một trong những tuyến đường được UBND thị xã thực hiện thủ tục thu hồi, bồi thường nên cũng được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh. Trong bán kính khoảng 500-600m từ dự án có nhiều công trình như: Trụ sở UBND phường Hắc Dịch, Chợ Hắc Dịch, trường học các cấp, khu tái định cư ổn định, các dịch vụ ăn uống, mua sắm, vui chơi giải trí trong khu vực tương đối tốt, thuận lợi cho người dân sinh sống, kinh doanh, buôn bán.

Dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du nằm cách dự án Trường tiểu học Hắc Dịch khoảng 2.100m. Cách dự án Đường dân sinh bên cạnh cụm CN-TTCN Hắc Dịch khoảng 3500m. Hai dự án trên nằm ngoài khu 300ha trên, hạ tầng kém hơn, các yếu

tổ về địa hình, dân cư, khả năng sinh lợi thấp hơn nhiều so với dự án Đường sau trường tiểu học Nguyễn Du.

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.

Từ những nguyên nhân trên đã góp phần làm cho giá đất tại khu vực dự án cũng như trên toàn thị xã Phú Mỹ đang có mức biến động lớn so với 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. UBND thị xã thống nhất với giá đất đề xuất của đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/20/BĐS-BR ngày 11/11/2019.

+ *Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ:*

- Về đơn giá đất: UBND thị xã Phú Mỹ nhận thấy đơn giá đất do Đơn vị tư vấn đề xuất tại chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/20/BĐS-BR ngày 11/11/2019 là phù hợp với tình hình giá đất thực tế tại địa phương hiện nay.

- 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 sẽ rà soát và chỉnh sửa các sai sót nêu trên 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 đã báo cáo, giải trình và đề xuất tại cuộc họp này, Hội đồng thống nhất với phương án giá đất cụ thể do UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019 và Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019. 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 có văn bản giải trình, chỉnh sửa các sai sót, kiểm tra, rà soát và hoàn chỉnh lại phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh ban hành giá đất của dự án ttheo quy định.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 4/5 thành viên Hội đồng (vắng thành viên Cục Thuế) cơ bản thống nhất ý kiến giải trình, đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 216/TTr-UBND ngày 18/11/2019, của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7330/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 và tại cuộc

họp ngày 20/12/2019 như đã nêu trên. Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát và hoàn chỉnh lại hồ sơ phương án giá đất cụ thể theo các nội dung thẩm định của Hội đồng tại biên bản họp Hội đồng ngày 20/12/2019 trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể của dự án này theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm khảo sát, 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 15/05/2015, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường.

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

(Đính kèm theo Biên bản họp Hội đồng ngày 20/12/2019)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Cục Thuế tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - UBND thị xã Phú Mỹ;
 - Website Sở Tài chính;
 - Lưu: VT, QLGC (Thăng).
- D/TDPABT/HTT/2019/(BT)Đg sau trung NguyenDu*

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

Lê Thế Thời