

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 12 năm 2019

V/v chuyển trả hồ sơ thẩm định phương án
giá đất cụ thể để tính bồi thường thực hiện dự
án: Đường quy hoạch 8A chợ Mỹ Thạnh nối dài
(từ đường A đến đường B), phường Mỹ Xuân, thị
xã Phú Mỹ.

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 7371/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7370/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 8A chợ Mỹ Thạnh nối dài (từ đường A đến đường B), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ.

Ngày 20/12/2019, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (sau đây gọi là Hội đồng) đã tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án nêu trên. Tại cuộc họp này, Hội đồng nhận thấy thời điểm định giá đất (tháng 06/2019) so với thời điểm hiện nay (tháng 12/2019) trình Hội đồng cách nhau khoảng 06 tháng nhưng trong phương án giá đất này Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ và đơn vị tư vấn giá đất chưa có ý kiến báo cáo, giải trình đến thời điểm hiện nay là tháng 12/2019 giá đất này còn phù hợp hay không; thông tin số liệu đầu vào do đơn vị tư vấn cung cấp các mẫu khảo sát trong đó có một số mẫu về đất ở chưa phù hợp với quy định; có một số tuyến đường tính toán sai số liệu dẫn đến kết quả đề xuất đơn giá quyền sử dụng đất giá đất ở không đúng (như đã nhận xét nêu trên)....Cụ thể:

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

- **Các thửa đất mặt tiền đường A (đường nhựa >4m)**, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (trang 10, 11, 12/34 của báo cáo chứng thư): theo đó, đơn vị tư vấn đã cung cấp mẫu khảo sát TSSS1, 2 là đất ở là phù hợp quy định và TSSS3 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 10, 11/34 của báo cáo chứng thư) và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến nhận định, đề xuất tại Tờ trình số 7370/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 (trang 3 như đã nêu trên); và các TSSS1, 2, 3 có thời gian giao dịch từ năm 2018 – đến tháng 04/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định.

- **Các thửa đất tiếp giáp đường B (đang thi công)**, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (trang 15, 16, 17/34 của báo cáo chứng thư): theo đó, đơn vị tư vấn đã cung cấp mẫu khảo sát TSSS1, 2, 3 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 10, 11/34 của báo cáo chứng thư) và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến

nhận định, đề xuất tại Tờ trình số 7370/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 (trang 3 như đã nêu trên); và các TSSS1, 2, 3 có thời gian giao dịch từ tháng 03/2019 – đến tháng 04/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định.

- **Các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 6m**, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (trang 20, 21, 22/34 của báo cáo chứng thư): theo đó, đơn vị tư vấn đã cung cấp mẫu khảo sát TSSS1, 2, 3 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 10, 11/34 của báo cáo chứng thư) và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến nhận định, đề xuất tại Tờ trình số 7370/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 (trang 3 như đã nêu trên); và các TSSS1, 2, 3 có thời gian giao dịch từ tháng 01/2019 – đến tháng 04/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 06/2019) là phù hợp quy định.

Mặt khác, qua kiểm tra Bảng thông tin (tại trang 21/34) ghi số liệu của TSSS3: diện tích đất 230,0m² (trong đó: 40m² đất ở, 16,7m² đất NN) và số liệu tính toán sau khi điều chỉnh là (713.009.300đồng/230,0m² = 3.100.000 đồng/m²) so với số liệu Danh mục các thửa đất chuyển nhượng (Mục III – đất ở xen cài đất nông nghiệp) ghi là DT 56,7m² (40m² đất ở, 16,7m² đất NN) và sau khi tính toán là (713.009.300đồng/56,7m² = 12.575.120 đồng/m²), dẫn đến kết quả tính toán, đề xuất giá đất ở đối với các thửa đất tiếp giáp đường đất dưới 6m không chính xác (**số liệu sai lệch chệch rất lớn**), cụ thể:

+ Theo bảng tính toán của đơn vị tư vấn là: (3.272.000 đồng/m² + 3.241.000 đồng/m² + 3.100.000 đồng/m²) / 3 = 3.204.333 đồng/m² (làm tròn số: 3.204.000 đồng/m²);

+ Theo số liệu thẩm định tính toán lại là: (3.272.000 đồng/m² + 3.241.000 đồng/m² + 12.575.120 đồng/m²) / 3 = 6.362.707 đồng/m² (làm tròn số: 6.363.000 đồng/m²);

- **Các thửa đất không có lối ra hợp pháp đến đường giao thông**, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ (trang 25, 26, 27/34 của báo cáo chứng thư): theo đó, đơn vị tư vấn đã cung cấp mẫu khảo sát TSSS1, 2, 3 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 10, 11/34 của báo cáo chứng thư) và Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến nhận định, đề xuất tại Tờ trình số 7370/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 (trang 3 như đã nêu trên); và các TSSS1, 2, 3 có thời gian giao dịch từ tháng 03/2019 – đến tháng 04/2019 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, qua kiểm tra đơn vị tư vấn tính toán chuyển mục đích phần diện tích đất NN sang đất ở không đúng quy định, cụ thể:

+ **Đối với TSSS1 có DT 2.476,0m² (trong đó: 290m² đất ở; 2.186m² đất NN):**

- Theo bảng tính toán của đơn vị tư vấn, như sau = [5.200.000.000đồng + [2.186m² đất NN x (300.000đ/m² đất ở theo QĐ 33/2018 – 101.000đ/m²

đất NN theo QĐ 33/2018)] / 2.476m^2 = [(5.200.000.000đồng + 435.014.000đồng) / 2.476m^2] = **2.276.000đồng/m²**.

- Theo số liệu thẩm định tính toán lại, như sau = [5.200.000.000đồng + $(300\text{m}^2 - 290\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) + (2.476\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) \times 1,3$ HSĐC QĐ 10/2019/QĐ-UBND] / 2.476m^2 = [5.200.000.000đồng + $(10\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2) + (2.176\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2 \times 1,3)$ / 2.476m^2 = [5.200.000.000đồng + 1.990.000đồng + 562.931.200đồng] / 2.476m^2 = 5.764.921.200đồng / 2.476m^2 = **2.328.000đồng/m²**.

+ **Đối với TSSS2 có DT 698,0m² (trong đó: 20m² đất ở; 678m² đất NN):**

- Theo bảng tính toán của đơn vị tư vấn, như sau = [1.400.000.000đồng + [678m² đất NN x $(300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2)$] / 698m^2 = [(1.400.000.000đồng + 134.922.000đồng) / 698m^2] = **2.199.000đồng/m²**.
- Theo số liệu thẩm định tính toán lại, như sau = [1.400.000.000đồng + $(300\text{m}^2 - 20\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) + (698\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) \times 1,3$ HSĐC QĐ 10/2019/QĐ-UBND] / 698m^2 = [1.400.000.000đồng + $(280\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2) + (398\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2 \times 1,3)$ / 698m^2 = [1.400.000.000đồng + 55.720.000 đồng + 102.962.600đồng] / 698m^2 = 1.558.682.600 đồng / 698m^2 = **2.233.000 đồng/m²**.

+ **Đối với TSSS3 có DT 1.518,0m² (trong đó: 200m² đất ở; 1.318m² đất NN):**

- Theo bảng tính toán của đơn vị tư vấn, như sau = [3.000.000.000đồng + [1.318m² đất NN x $(300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2)$] / 1.518m^2 = [(3.000.000.000đồng + 262.282.000đồng) / 1.518m^2] = **2.149.000đồng/m²**.
- Theo số liệu thẩm định tính toán lại, như sau = [3.000.000.000đồng + $(300\text{m}^2 - 200\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) + (1.518\text{m}^2 - 300\text{m}^2) \times (300.000\text{đ/m}^2 - 101.000\text{đ/m}^2) \times 1,3$ HSĐC QĐ 10/2019/QĐ-UBND] / 1.518m^2 = [3.000.000.000đồng + $(100\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2) + (1.218\text{m}^2 \times 199.000\text{đ/m}^2 \times 1,3)$ / 1.518m^2 = [3.000.000.000đồng + 19.900.000 đồng + 315.096.600đồng] / 1.518m^2 = 3.334.996.600đồng / 1.518m^2 = **2.197.000 đồng/m²**.

Đơn giá đất ở sau khi thực hiện điều chỉnh tính bình quân của 03 TSSS nêu trên do đơn vị tư vấn tính toán = **(2.276.000 + 2.199.000 + 2.149.000) đồng/m² / 3 = 2.208.000 đồng/m²**.

Đơn giá đất ở sau khi thực hiện điều chỉnh tính bình quân của 03 TSSS nêu trên sau khi thẩm định tính toán lại = **(2.328.000 + 2.233.000 + 2.197.000) đồng/m² / 3 = 2.253.000 đồng/m²**.

Mặt khác, qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy đối với phương pháp thu nhập, đơn vị tư vấn (Sagonap) chỉ lấy số liệu giả định trên thửa đất trồng cây nhãn về các thông số về thời gian canh tác, mật độ cây trồng, số lượng cây trồng, sản lượng thu hoạch, đơn giá bán nhãn, doanh thu, chi phí...đều 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.

Từ các cơ sở nêu trên, trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá tại cuộc họp ngày 20/12/2019, 4/5 thành viên Hội đồng (vắng thành viên Cục thuế) thống nhất chuyển trả hồ sơ phương án giá đất đối với dự án này để Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND thị xã Phú Mỹ, đơn vị tư vấn kiểm tra, hoàn thiện lại hồ sơ phương án giá đất của dự án theo quy định.

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)Đường QH 8A...*

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

Lê Thế Thời