

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 đi Thị đội (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tôn Thất Tùng), phường Phú Mỹ 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 7335/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7334/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 đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ.

Ngày 20/12/2019, Sở Tài chính (Thường trực 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

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 7335/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7334/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 271/TTr-UBND ngày 18/11/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ, Chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/18/BDS-BR ngày 01/11/2019 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 đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ) phường Phú Mỹ thị xã Phú Mỹ.

2. Các thông tin liên quan đến dự án.

- Văn bản số 14/HĐND-VP ngày 12/9/2018 của Hội đồng nhân dân thị xã về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Đường đi thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ.

- Quyết định số 1179/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 đi thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ. Chiều dài tuyến khoảng 641m, gồm 2 đoạn: đoạn 1 dài 311m làm theo quy hoạch, đoạn 2 dài khoảng 330m làm theo hiện trạng.

- Kế hoạch số 1277/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 đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, 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;

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

- Tổng diện tích đất thu hồi khoảng: 8.656,1m².

Trong đó:

+ Đất do Nhà nước quản lý - UBND phường Phú Mỹ (Đường giao thông, thủy lợi): 6.906,4m².

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 1.749,7m², loại đất: đất ở và đất nông nghiệp.

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

- Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Đường Tôn Thất Tùng; Đường nhựa từ 4m trở lên.

- 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).

+ Kết quả thẩm định giá: Chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/18/BDS-BR ngày 01/11/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Việt Nam.

4. Phương án giá đất của dự án.

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

Tại Tờ trình số 271/TTr-UBND ngày 18/11/2019, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất với kết quả khảo sát và xác định giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá và tư vấn đầu tư Việt Nam (VINAP) tại Chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/18/BDS-BR ngày 01/11/2019 và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án: Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn giá đất theo giá trị thị trường (đồng/m ²)
	Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ))	
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	8.862.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	7.177.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	2.305.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	1.971.000

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

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với dự án Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ như sau:

Stt	Tên tài sản	Đơn giá đất theo giá trị thị trường (đồng/m ²)
	Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ))	
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	8.862.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	7.177.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	2.305.000
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	1.971.000

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 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, 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 Phú Mỹ, 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 217/TTr-UBND ngày 18/11/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất tại Tờ trình số 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019) xác định về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá đất (tháng 6/2019) 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 6/2019 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 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 của đơn vị tư vấn:

Việc áp dụng giá đất cụ thể của dự án Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh đến đường Tôn Thất Tùng) phường Phú Mỹ 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 19/11/18/BDS-BR ngày 01/11/2019 của đơn vị tư vấn thời điểm khảo sát giá là tháng 6/2019 tính đến thời điểm hiện nay tháng 12/2019 là 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.

+ 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.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Phương án giá đất không áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tại Tờ trình số 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy: Đối

với đất ở là ổn định lâu dài, đối với đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất không ảnh hưởng tới kết quả xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường, do 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:* 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 dấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất

- Về nội dung 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 02 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. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ cần bổ sung thuyết minh cụ thể trước khi trình UBND tỉnh về lý do phải 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.

- Về nội dung đơn giá quyền sử dụng đất ở của các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên vị trí không tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng (tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/18/BDS-BR ngày 01/11/2019):

TSSS5 – trang 11 (tờ bản đồ số 11; thửa 591), tại thuyết minh kết quả định giá đất có ghi số liệu thời điểm chuyển nhượng là tháng 3/2019 nhưng theo thông tin tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA034758 thì thời điểm chuyển nhượng là tháng 01/2019.

Tại thuyết minh kết quả định giá tại trang 8, Đơn vị tư vấn có nêu nội dung: *“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.”*

Tuy nhiên qua thẩm định thông tin TSSS6; TSSS7 và TSSS8 – tại trang 12 và trang 13, Đơn vị tư vấn chỉ cung cấp Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhưng không cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế.

Hội đồng đề nghị Đơn vị tư vấn thuyết minh đối với việc không cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế các thửa đất của TSSS5, TSSS6, TSSS7 và TSSS8.

+ Ý kiến của đơn vị tư vấn:

Đối với TSSS5 do thiếu sót trong khâu nhập dữ liệu trên phiếu thu thập thông tin, Đơn vị tư vấn sẽ điều chỉnh bổ sung thông tin tại chứng thư thẩm định giá.

Đối với TSSS6; TSSS7 và TSSS8 – tại trang 12 và trang 13, Đơn vị tư vấn chỉ cung cấp Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhưng không cung cấp được Hợp đồng chuyển nhượng với lý do Đơn vị tư vấn không thu thập được các Hợp đồng chuyển nhượng của tài sản so sánh nói trên và đã đề nghị Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ thị xã Phú Mỹ có ý kiến xác nhận các tài sản trên đã đăng ký biến động giao dịch thành công tại công văn số 1435/CN-CNVPĐK ngày 04/11/2018.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ:

UBND thị xã Phú Mỹ cùng đơn vị tư vấn đã phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ sao lục hợp đồng chuyển nhượng của 03 TSSS6, TSSS7, TSSS8, tuy nhiên do khối lượng hồ sơ lưu trữ về Hợp đồng chuyển nhượng thời gian qua trên địa bàn thị xã rất lớn, kho lưu trữ không đảm bảo trong việc sắp xếp lưu trữ hồ sơ, mặc khác trụ sở làm việc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ đang trong giai đoạn được xây dựng nên việc sao lục Hợp đồng chuyển nhượng gặp rất nhiều khó khăn, vì lý do trên để có đủ thông tin chứng minh về việc giao dịch thực tế của tài sản so sánh theo đúng quy định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ đã có ý kiến xác nhận tại công văn số 1435/CN-CNVPĐK ngày 04/11/2018. Theo đó, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất nội dung xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ tại công văn nói trên là phù hợp, kính trình Hội đồng xem xét đồng ý phê duyệt.

+ Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Thống nhất ý kiến thuyết minh 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, Hội đồng thống nhất với đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ, Đơn vị tư vấn cần bổ sung thuyết minh cụ thể về nội dung này trước khi trình UBND tỉnh.

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 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019, 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 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 7334/TTr-STNMT ngày 20/11/2019, như sau:

2.1 Về 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 Tôn Thất Tùng

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) có vị trí tương đồng với TSTĐ. 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 Tôn Thất Tùng là 8.862.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp) có vị trí tương đồng với TSTĐ. 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 từ 4m trở lên là 7.177.000 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 Tôn Thất Tùng

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTĐ. 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 Tôn Thất Tùng là 2.305.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên

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 từ 4m trở lên là 1.971.000 đồng/m².

2.2 Về 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 nhãn xoòng cơm vàng) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát:

+ Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên của dự án: 1.291.688 đồng/m².

+ Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng là: 1.437.110 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 217/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.

+ 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 các thông số về kỹ thuật canh tác, 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 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 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019.

- 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.

- Giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện dự án 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 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 và UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 217/TTr-UBND ngày 18/11/2019, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Hạng mục	Đường đi Thị đội	Đường 46 nối dài (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 156/TTr-UBND ngày 06/9/2019)	Đường Phạm Ngọc Thạch (QĐ số 550/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh)	Trường tiểu học Lê Lợi (QĐ số 1370/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND tỉnh)	Đường quy hoạch S (phường Phú Mỹ) (QĐ số 2437/QĐ-UBND ngày 28/8/2017 của UBND tỉnh)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở					
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	8.863.000 đ	11.602.000 (đường Trần Hưng Đạo -ĐL2) 8.922.000 đường Tôn Thất Tùng	4.507.000 đường Nguyễn Lương Bằng		3.248.000 đường Tôn Thất Tùng
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	7.177.000 đ	7.173.000 đường nhựa từ 4m trở lên	3.142.000 đường nhựa từ 4m trở lên (có điểm đầu tiếp giáp Quốc lộ 51)	2.030.000 đường đất có chiều rộng trên 4m	2.307.000 đường nhựa, đường bê tông từ 4m trở lên
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp					
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng	2.306.000 đ	2.512.000 (đường Trần Hưng Đạo -ĐL2) 2.305.000 đường Tôn Thất Tùng	814.000 đường Nguyễn Lương Bằng	550.000 đường Phạm Ngọc Thạch	542.000 đường Tôn Thất Tùng
2	Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên	1.971.000	1.975.000 đường nhựa từ 4m trở lên	600.000 đường nhựa từ 4m trở lên (có điểm đầu tiếp giáp Quốc lộ 51)	403.000 đường đất có chiều rộng trên 4m	499.000 đường nhựa, đường bê tông từ 4m trở lên

Theo bảng thống kê trên, giá đất cụ thể đối với dự án Đường đi thị đội 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. Tại thời điểm khảo sát, 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 đi thị đội có chiều dài khoảng gần 700m, có điểm đầu nằm tiếp giáp đường nội bộ khu dân cư Khu phố Vạn Hạnh, cách đường Trường Chinh (đường 81) khoảng 100m và điểm cuối nằm tiếp giáp mặt tiền đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ). 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 từ khu tái định cư 44ha, Công an thị xã và Thị đội đến các khu tái định cư 15ha, 25ha Vạn Hạnh, Trường mầm non Phú Mỹ, Trường tiểu học Quang Trung, Trường THCS Phú Mỹ.

Dự án còn nhằm mục đích kết nối hạ tầng giao thông đến đường Tôn Thất Tùng, Đường quy hoạch 46 nối dài khu đô thị mới Phú Mỹ (Dự án UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tại Tờ trình số 156/TTr-UBND ngày 06/9/2019, đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể họp thông qua ngày 23/10/2019). Dự án Đường đi thị đội cách dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khoảng 110m. Khu vực này sẽ tạo nên một mạng lưới giao thông mới nối các khu dân cư và Khu quy hoạch Trung tâm hành chính mới của thị xã đến khu trung tâm thương mại thị xã Phú Mỹ trên trục đường Trần Hưng Đạo (đường 46) đi ra đường Độc Lập (QL51).

So sánh giá đất giữa dự án Đường đi thị đội với dự án Đường quy hoạch 46 nối dài, theo bảng thống kê trên thì UBND thị xã nhận thấy giá đất các đơn vị tư vấn đề xuất cho 02 dự án là tương đồng nhau. Do đó, UBND thị xã thống nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn.

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 19/11/18/BĐS-BR ngày 01/11/2019.

+ *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 19/11/18/BĐS-BR ngày 01/11/2019 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, 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 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá đất, 4/5 thành viên Hội đồng (vắng thành viên Cục Thuế) 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 7334/TTr-STNMT ngày 10/12/2019.

Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Đường đi Thị đội (từ đường Trường Chinh (81) đến đường Tôn Thất Tùng (đường Vạn Hạnh cũ)), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ theo ý kiến của Hội đồng tại cuộc họp ngày 20/12/2019 trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

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.

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, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long–Chủ tịch HĐ (b/c);
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND thị xã Phú Mỹ;
- Website STC;
- Lưu: VT, QLGCS (L).

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

Lê Thế Thời