

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 D3 đường bên cạnh trường Hồng Lam (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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 7333/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7332/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 D3 đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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 7333/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7332/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 222/TTr-UBND ngày 20/11/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ, Chứng thư thẩm định giá đất số Vc 19/11/21/BĐS-BR ngày 12/11/2019 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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (đoạn từ đường Trường Chinh đến đường N7), phường Phú Mỹ thị xã Phú Mỹ.

2. Các thông tin liên quan đến dự án.

- Văn bản số 18/HĐND-VP ngày 12/9/2018 của Hội đồng nhân dân thị xã về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án Đường D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ.

- Quyết định số 1181/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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ;

- Kế hoạch số 1279/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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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: 3.279,9m².

Trong đó:

+ Đất do Nhà nước quản lý - UBND phường Phú Mỹ (Đường giao thông, thủy lợi): 711,7m².

+ Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 2.568,2m², 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 Trường Chinh; Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp.

- 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 19/11/21/BDS-BR ngày 12/11/2019 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 222/TTr-UBND ngày 20/11/2019, 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 19/11/21/BDS-BR ngày 12/11/2019 và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án: Đường D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam		
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	11.460.000
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp	5.135.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	2.503.000
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp	1.547.000

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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam		
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	11.460.000
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp	5.135.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	2.503.000
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp	1.547.000

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 7332/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 222/TTr-UBND ngày 20/11/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất tại Tờ trình số 7332/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 D3, đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7) 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 19/11/21/BDS-BR ngày 12/11/2019 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 7332/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 đấu 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 tiếp giáp đường Trường Chinh (tại Chứng thư thẩm định giá số Vc 19/11/21/BĐS-BR ngày 12/11/2019)

+ TSSS3 – trang 9 (tờ bản đồ số 11; thửa 1968), 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 CL857476 thì thời điểm chuyển nhượng là tháng 01/2019.

+ TSSS6 – trang 11 (tờ bản đồ số 11; thửa 42), tại thuyết minh kết quả định giá đất có ghi số liệu giá giao dịch thành là 4.440.000.000đ nhưng tại Phiếu thu thập thông tin về thửa đất đơn vị tư vấn ghi Giá bất động sản chuyển nhượng là 1.016.000.000đ.

+ Ý kiến của đơn vị tư vấn:

Đối với TTSS3 và TSSS6 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.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ:

UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất nội dung giải trình của Đơn vị tư vấn, đề nghị Đơn vị tư vấn điều chỉnh bổ sung thông tin tại chứng thư thẩm định, 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 và Đơn vị tư vấn, 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 7332/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 7332/TTr-STNMT ngày 20/11/2019, cụ thể 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 Trường Chinh

Đơn vị tư vấn đã khảo sát 02 TSSS là đất ở và 01 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 Trường Chinh là 11.460.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất ở các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp

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 không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp là 5.135.000 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 Trường Chinh

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 Trường Chinh là 2.503.000 đồng/m².

b. Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp

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 không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp là 1.547.000 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 xuống 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 không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp đến đường Trường Chinh của dự án: 1.291.688 đồng/m².

+ Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh: 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 222/TTr-UBND ngày 20/11/2019, 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 giá 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 7332/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 7332/TTr-STNMT ngày 10/12/2019 và UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 222/TTr-UBND ngày 20/11/2019, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TT	Hạng mục	Đường D3 (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tháng 11/2019)	Đường đi thị đội (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tháng 11/2019)	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)	Đường quy hoạch 81 (QĐ số 1426/QĐ-UBND ngày 07/6/2016 của UBND tỉnh)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở							
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	11.460.000	8.863.000 đường Tôn Thất Tùng	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	3.844.000 Đường Trường Chinh
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường	5.135.000	7.177.000 đường nhựa từ 4m trở lên	7.173.000 đường nhựa từ 4m trở lên	3.142.000 đường nhựa từ 4m trở lên	2.030.000 đường đất có chiều rộng trên	2.307.000 đường nhựa, đường bê tông từ 4m trở lên	2.147.000 Đường nhựa >4m

TT	Hạng mục	Đường D3 (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tháng 11/2019)	Đường đi thị đội (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh tháng 11/2019)	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)	Đường quy hoạch 81 (QĐ số 1426/QĐ-UBND ngày 07/6/2016 của UBND tỉnh)
	giao thông hợp pháp				(có điểm đầu tiếp giáp Quốc lộ 51)	4m		
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp							
1	Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh	2.502.000	2.306.000 (đường Tôn Thất Tùng)	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	550.000 Đường Trường Chinh
2	Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp	1.547.000	1.971.000 đường nhựa từ 4m trở lên	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	486.000 Đường nhựa >4m

Theo bảng thống kê trên, giá đất cụ thể đối với dự án Đường D3 cao hơn so với các dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt trước đây tại địa bàn phường Phú Mỹ như dự án: Đường quy hoạch 81 (là đường Trường Chinh), Đường Phạm Ngọc Thạch, dự án Trường tiểu học Lê Lợi, dự án Đường quy hoạch S. UBND thị xã nhận thấy, đề xuất giá đất của đơn vị tư vấn là phù hợp với tình hình thực tế. Hiện nay, tình hình giá đất chuyển nhượng thực tế trên thị trường tại địa bàn thị xã Phú Mỹ đang có mức biến động lớn, giá đất tăng cao so với trước đây. Đây là tình hình biến động đất đai của UBND thị xã Phú Mỹ nói riêng và của cả nước nói chung.

Dự án Đường D3 có chiều dài khoảng gần 252m, có điểm đầu nằm tiếp giáp đường Trường Chinh (đường 81) và điểm cuối nằm tiếp giáp đường N9 (theo quy hoạch). Đây là dự án đầu tư tuyến đường mới, nhằm phát triển hạ tầng giao thông trong khu vực, chỉnh trang đô thị, phục vụ lưu thông của người dân.

Dự án Đường D3 cách dự án Đường quy hoạch 46 nối dài khoảng 670m, cách dự án Đường đi thị đội khoảng 541m. So sánh giá đất giữa dự án Đường D3 với dự án Đường quy hoạch 46 nối dài (Đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể họp thông qua ngày 23/10/2019) và dự án Đường đi thị đội (UBND thị xã đang trình UBND tỉnh), theo bảng thống kê trên thì UBND thị xã nhận thấy giá đất các đơn vị tư vấn đề xuất cho dự án Đường D3 có cao hơn. Cụ thể:

Hạng mục *Các thửa đất tiếp giáp đường Trường Chinh (ĐL 3)* cao hơn so với hạng mục *Các thửa đất tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng (ĐL 3)*. Mặc dù theo quy định bảng giá đất tại Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh

cùng là tuyến đường loại 3. Tuy nhiên trên thực tế, khu vực tiếp giáp đường Trường Chinh tại dự án đường D3 hạ tầng giao thông, dân cư phát triển hơn so với khu vực đường Tôn Thất Tùng tại dự án Đường đi Thị đội và Đường 46 nổi dài.

Trên thực tế, đường Trường Chinh là tuyến đường trục chính nối từ phường Phú Mỹ đến xã Tóc Tiên (đường liên xã), đã được hình thành từ rất lâu, dân cư tập trung để ở và kinh doanh, buôn bán đông đúc hơn so với vị trí mặt tiền đường Tôn Thất Tùng. Trên tuyến đường Trường Chinh có nhiều hạng mục, công trình lớn như: 02 khu nhà 18 tầng và Siêu thị Co.op Mart tọa lạc tại 02 khu góc đường Trường Chinh và đường Độc Lập, khu Đô thị mới Phú Mỹ 22 ha của Hodeco được đầu tư cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh từ khoảng năm 2010, Công ty công trình Đô thị Phú Mỹ, Trường PTTH Phú Mỹ, Bệnh viện thị xã, Trung tâm y tế dự phòng, Trường dạy nghề Quốc tế Vabis Hồng Lam, khu Thị đội, khu tái định cư 44ha,... Do vậy, giá trị về quyền sử dụng đất thực tế của người dân tại vị trí mặt tiền đường Trường Chinh có cao hơn so với mặt tiền đường Tôn Thất Tùng là phù hợp với tình hình thực tế (khoảng 22%).

Hạng mục *Các thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hợp pháp* nằm vị trí gần Đường Trường Chinh, trên thực tế người dân tự mở đường bê tông, đường đất để đi ra đường Trường Chinh, đã được nhà nước cấp giấy CN QSD đất. Giá trị về quyền sử dụng đất của người dân trong khu vực này thấp hơn so với các thửa đất tiếp giáp đường nhựa từ 4m trở lên là phù hợp với thực tế. 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 19/11/21/BĐS-BR ngày 12/11/2019.

+ *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 19/11/21/BĐS-BR ngày 12/11/2019 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: 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 7332/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 D3 đường bên cạnh trường Hồng Lam (từ đường Trường Chinh đến đường N7), 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, QLGC (L).

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

Lê Thế Thời