

Số: /STC-HĐTĐGDCT Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày tháng 01 năm 2020
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể
để tính bồi thường thực hiện dự án: Tuyến
ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc
Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, 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 7544/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 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 Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ.

Ngày 17/01/2020, 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 7544/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 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 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019 của UBND thị xã Phú Mỹ, Chứng thư thẩm định giá đất số: 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) 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: Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ.

2. Đặc điểm dự án và nguyên nhân khảo sát lại giá đất cụ thể.

Ngày 30/3/2010, Sở Xây dựng tỉnh có Văn bản số 538/SXD-TTĐĐ về việc thỏa thuận địa điểm để khảo sát, lập dự án: Đầu tư xây dựng tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên II tại huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ).

Ngày 15/7/2010, UBND huyện Tân Thành có Thông báo số 230/TB-UBND về việc thu hồi đất và cho phép khảo sát, đo đạc lập dự án đầu tư xây dựng Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên II tại **xã Tóc Tiên, Tân Hòa, Châu Pha**, huyện Tân Thành. Trong đó, tổng diện tích đất dự kiến thu hồi khoảng **124.996,6m²**.

Ngày 13/02/2012, UBND huyện Tân Thành có Thông báo số 21/TB-UBND về việc thu hồi đất và cho phép khảo sát, đo đạc lập dự án đầu tư xây dựng Tuyến ống truyền tải nước đi qua xã Tóc Tiên, xã Tân Hòa và điều chỉnh một phần nội dung thông báo thu hồi đất số 230/TB-UBND ngày 15/7/2010 của UBND huyện Tân Thành.

Ngày 19/9/2016, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2569/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 tại xã Châu Pha và xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (DT: 124.996,6m²).

Tuy nhiên, ngày 04/01/2017 Công ty TNHH Tập đoàn Hải Châu Việt Nam có Văn bản số 01/2017/CV-HCVN về việc xin hủy một phần tuyến ống truyền tải và nhà máy nước Tóc Tiên II để gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và UBND huyện Tân Thành. Lý do: Không thu hồi đoạn từ mốc số 11A÷11B÷18÷19... đến mốc số 36 của bản đồ thỏa thuận địa điểm kèm theo văn bản số 2009/SXD.TTĐĐ ngày 16/11/2011 của Sở Xây dựng với diện tích khoảng 39.000m².

Ngày 11/01/2017, UBND tỉnh có Văn bản số 211/UBND-VP về việc xin hủy một phần tuyến ống truyền tải và nhà máy nước Tóc Tiên II.

Ngày 24/3/2017, UBND huyện Tân Thành có Thông báo số 429/TB-UBND về việc điều chỉnh nội dung thông báo thu hồi đất số 230/TB-UBND ngày 15/7/2010 của UBND huyện Tân Thành về việc thu hồi đất và cho phép khảo sát, đo đạc lập dự án đầu tư xây dựng

Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên II tại xã Tóc Tiên, Tân Hòa, Châu Pha, huyện Tân Thành. Trong đó, tổng diện tích đất dự kiến thu hồi điều chỉnh giảm xuống còn khoảng 49.935m²; Hủy bỏ toàn bộ tuyến ống nước đi qua địa bàn xã Tân Hòa.

Ngày 11/9/2017, UBND huyện Tân Thành có Kế hoạch số 4774/KH-UBND về việc thu hồi đất, điều tra khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án Hệ thống cấp nước Tóc Tiên II (đoạn giáp xã Suối Nghệ về ngã ba Tóc Tiên) đoạn qua xã Châu Pha và Tóc Tiên, huyện Tân Thành. Đồng thời, ngày 11/9/2017 UBND huyện Tân Thành đã ban hành các thông báo thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, cụ thể như sau: tổng số khoảng 149 thông báo tương ứng với khoảng 294 thửa đất thu hồi. Trên cơ sở đó, UBND huyện Tân Thành đã chỉ đạo các cơ quan chức năng tiến hành thông báo kế hoạch thu hồi đất đến từng hộ gia đình, cá nhân và tổ chức theo Luật đất đai năm 2013, thực hiện công tác kiểm đếm ngoài thực địa, thu thập hồ sơ pháp lý có liên quan, xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân có đất bị thu hồi, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định. Khối lượng công việc triển khai theo kế hoạch trên tương đối lớn (149 hộ gia đình, cá nhân, tổ chức). Đến khoảng thời gian cuối quý III, đầu quý IV năm 2018 (khoảng tháng 9/2018), UBND thị xã cơ bản đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý và tiến hành công tác áp giá bồi thường theo Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 tại xã Châu Pha và xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (DT: 124.996,6m²).

Tuy nhiên, đến thời điểm này thì phát sinh vướng mắc về giá đất bồi thường. Tại thời điểm UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 19/9/2016, UBND thị xã nhận thấy phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi thực hiện dự án là phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường (tháng 9/2016). Tuy nhiên, do việc điều chỉnh và hủy bỏ hướng tuyến của chủ đầu tư dự án nên kéo dài thời gian triển khai dự án. Đến thời điểm hiện nay UBND thị xã tiến hành thu hồi đất thì nhận thấy Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 của UBND tỉnh đã không còn phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn thị xã Phú Mỹ do giá đất tăng cao hơn so với trước đây. Đây là tình hình biến động đất đai của cả nước nói chung và UBND thị xã Phú Mỹ nói riêng.

Từ những vướng mắc và nguyên nhân nêu trên, ngày 06/12/2018 UBND thị xã Phú Mỹ đã có Văn bản số 3289/UBND-TNMT gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường về việc có ý kiến hướng dẫn thực hiện khảo sát giá đất cụ thể các dự án đang triển khai trên địa bàn thị xã Phú Mỹ. Trong đó có dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2.

Ngày 22/02/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 1069/STNMT-CCQLĐĐ về việc khảo sát giá đất cụ thể các dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 và dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ 3. Tại văn bản trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có ý kiến hướng dẫn UBND thị xã Phú Mỹ thực hiện và có rà soát, báo cáo UBND tỉnh.

Ngày 02/4/2019, UBND thị xã Phú Mỹ có Văn bản số 1231/UBND-TNMT gửi UBND tỉnh về việc xin chủ trương khảo sát lại giá đất cụ thể đối với dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 và dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ 3.

Ngày 26/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp và ngày 04/5/2019 có Văn bản số 2458/STNMT-CCQLĐĐ về việc ý kiến về việc khảo sát giá đất cụ thể dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2. Tại văn bản trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đề nghị như sau: *UBND thị xã Phú Mỹ có văn bản báo cáo rõ nguyên nhân chậm trễ từ khi UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 2569/QĐ-UBND ngày 19/9/2016 nhưng đến nay chưa thực hiện việc thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2. Đồng thời, làm rõ việc thay đổi thiết kế hướng tuyến ống nước của dự án có làm ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng đối với dự án không.*

Ngày 10/6/2019, UBND thị xã Phú Mỹ có Văn bản số 2183/UBND-TNMT về việc giải trình bổ sung nội dung xin chủ trương khảo sát lại giá đất cụ thể đối với dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2.

Ngày 08/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 3919/STNMT-CCQLĐĐ về việc ý kiến về việc khảo sát giá đất cụ thể dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2. Tại văn bản trên, Sở Tài nguyên và Môi trường có đề xuất và kiến nghị như sau: *Để thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định, tránh khiếu nại người dân về giá đất bồi thường, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho phép UBND thị xã Phú Mỹ được tiến hành công tác khảo sát lại giá đất cụ thể dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2.*

Ngày 19/7/2019, UBND tỉnh đã tổ chức buổi họp nghe báo cáo điều chỉnh lại giá đất để tính bồi thường dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2.

Ngày 29/7/2019, UBND tỉnh có Thông báo số 402/TB-UBND thống nhất theo đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ và Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3919/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/7/2019.

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

Tổng diện tích thu hồi khoảng: 48.825,9m². Trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý (Đường giao thông, thủy lợi): 11.109,1m².
 - Đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng: loại đất là đất ở và đất nông nghiệp. Trong đó: 37.716,8m².
 - Đất của tổ chức: UBND xã Châu Pha, UBND xã Tóc Tiên.
- Diện tích đất thu hồi phải bồi thường: 37.716,8m².
- Diện tích đất thu hồi không phải bồi thường: 11.109,1m².
- Số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 147 hộ.
- Tổ chức bị thu hồi đất: 02 tổ chức.
- Địa điểm thu hồi đất: xã Châu Pha, xã Tóc Tiên.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: đường Tóc Tiên - Phú Mỹ; đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu Pha; đường Hội Bài - Tóc Tiên - Châu Pha; đường Hắc Dịch - Bà Phụng - Châu Pha; đường nhựa, bê tông từ 4m trở lên; đường đất có chiều

rộng từ 8m trở lên; đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m; đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m; đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lối vào.

Thời điểm khảo sát giá đất cụ thể của dự án là tháng 10 năm 2019.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH tập đoàn Hải Châu Việt Nam.

Đơn vị thẩm định giá: Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt (VLAND).

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 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất với giá đất đề xuất của Đơn vị tư vấn tại Chứng thư thẩm định giá đất số: 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) và đề xuất phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường về đất để thực hiện dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn giá cụ thể (đồng/m²)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở xã Tóc Tiên, xã Châu Pha	
1	Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ, đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu pha	6.201.000
2	Các thửa đất mặt tiền đường Hội Bài - Tóc Tiên - Châu Pha, đường Hắc Dịch - Bàu Phụng - Châu Pha	5.525.000
3	Các thửa đất mặt tiền đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 4m trở lên	4.355.000
4	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	3.315.000
5	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	2.846.000
6	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	2.234.000
7	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lối vào	1.823.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp xã Tóc Tiên, xã Châu Pha	
1	Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ, đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu pha	1.193.000
2	Các thửa đất mặt tiền đường Hội Bài - Tóc Tiên - Châu Pha, đường Hắc Dịch - Bàu Phụng - Châu Pha	1.037.000

TT	Hạng mục	Đơn giá cụ thể (đồng/m²)
3	Các thửa đất mặt tiền đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 4m trở lên	894.000
4	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	783.000
5	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	672.000
6	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	578.000
7	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lối vào	504.000
III	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất thuộc xã châu pha: Đoạn từ thửa số 42 tờ bản đồ số 18 đến thửa 610 tờ bản đồ số 11 và đoạn từ thửa số 389 tờ bản đồ 12 đến thửa số 116 tờ bản đồ số 13	
1	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	548.000
2	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	490.000
3	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	398.000
4	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lối vào	309.000

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 đất số: 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND), báo cáo và đề xuất phương án giá đất cụ thể của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất cụ thể của dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ do UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất tại thời điểm khảo sát giá đất (tháng 10/2019) 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 10/2019 tại Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn giá cụ thể (đồng/m²)
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở xã Tóc Tiên, xã Châu Pha	
1	Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ, đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu pha	6.201.000
2	Các thửa đất mặt tiền đường Hội Bài - Tóc Tiên - Châu Pha, đường Hắc Dịch - Bà Phụng - Châu Pha	5.525.000
3	Các thửa đất mặt tiền đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 4m trở lên	4.355.000
4	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	3.315.000
5	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	2.846.000
6	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	2.234.000
7	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lồi vào	1.823.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp xã Tóc Tiên, xã Châu Pha	
1	Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ, đường Hắc Dịch - Tóc Tiên - Châu pha	1.193.000
2	Các thửa đất mặt tiền đường Hội Bài - Tóc Tiên - Châu Pha, đường Hắc Dịch - Bà Phụng – Châu Pha	1.037.000
3	Các thửa đất mặt tiền đường nhựa, bê tông có chiều rộng từ 4m trở lên	894.000
4	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	783.000
5	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	672.000
6	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	578.000
7	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lồi vào	504.000

TT	Hạng mục	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)
III	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất thuộc xã châu pha: Đoạn từ thửa số 42 tờ bản đồ số 18 đến thửa 610 tờ bản đồ số 11 và đoạn từ thửa số 389 tờ bản đồ 12 đến thửa số 116 tờ bản đồ số 13	
1	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 8m trở lên	548.000
2	Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m	490.000
3	Các thửa tiếp giáp mặt tiền đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m	398.000
4	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng dưới 2m và không lối vào	309.000

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 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, 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 xã Tóc Tiên, xã Châu Pha, 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 nông thôn”.

* **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 ngày 02/12/2019 – đến ngày 20/12/2019 (UBND thị xã Phú Mỹ báo cáo, đề xuất trình tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất tại Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019) xác định về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá đất (tháng 10/2019) gồm có 02 loại đất cần xác định giá là đất ở và đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn so với thời điểm (tháng 12/2019) trình Hội đồng cách nhau khoảng 03 tháng (trong Tờ trình giá đất được xác định tại thời điểm tháng 10/2019 và tính đến thời điểm trình Hội đồng tháng là 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...”. Mặt khác, ngày 15/11/2019, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 225/TTr-UBND trình Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 – 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 13/12/2019. Như vậy, về cơ bản Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 – 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh đã được thông qua và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến báo cáo, giải trình, cập nhật thông tin liên quan đến Bảng giá các loại đất định kỳ

05 năm (01/01/2020 – 31/12/2024) tại Tờ trình số 7543/TTr-STNMT (trang 12) như sau: “Ngày 15/11/2019, UBND tỉnh có Tờ trình số 225/TTr-UBND trình Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024), theo đó dự thảo phương án bảng giá đất nông nghiệp tại các xã thuộc địa bàn thị xã Phú Mỹ có mức giá cao nhất là 194.000 đồng/m² (KV1-VT1), thấp nhất là 116.000 đồng/m² (KV1-VT5), đơn giá đất ở đường Tóc Tiên – Phú Mỹ và đường Hắc Dịch – Tóc Tiên – Châu Pha thuộc KV1, hệ số 0,7 (VT1: 2.310.000 đồng/m²; VT5: 693.000 đồng/m²), đơn giá đất ở đường Hội Bài – Tóc Tiên – Châu Pha và đường Hắc Dịch – Bàu Phương – Châu Pha thuộc KV1, hệ số 0,6 (VT1: 1.980.000 đồng/m², VT5: 594.000 đồng/m²).

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, báo cáo và đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy đơn giá thị trường cao hơn dự thảo Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024). Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ. 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 10/2019 so với thời điểm 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 Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, xã Tóc Tiên và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ tại thời điểm khảo sát giá đất là tháng 10/2019 đến thời điểm hiện nay tháng 01/2020 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 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND) có thời điểm khảo sát giá đất của khu vực dự án này là tháng 10/2019 tính đến thời điểm hiện nay tháng 01/2020 vẫn còn phù hợp với tình hình thực tế tại khu vực dự án, vì hiện tại giá đất thị trường tại địa phương ổn định và không có sự biến động so với thời điểm tháng 10/2019; và giá đất thị trường này cao hơn so với Bảng giá đất tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh. 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 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, 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 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, 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, 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. Theo báo cáo của đơn vị tư vấn: “...Qua khảo sát thực tế, VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất so sánh có mục đích sử dụng như thửa đất cần định giá. Tức là, đối với đất ở VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng là đất ở nhưng các thông tin thửa đất so sánh có diện tích toàn bộ là đất ở thì không thu thập được, mà ở đây đa số thửa đất thường là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Vì vậy, VLAND kính xin Hội đồng được chuyển một phần đất nông nghiệp thành đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành.”. Tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, 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:

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

* **Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên – Phú Mỹ, đường Hắc Dịch – Tóc Tiên – Châu Pha:** Các TSSS1, 2, 3 (trang 5, 6/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, 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 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất mặt tiền đường Hội Bài – Tóc Tiên, đường Hắc Dịch – Tóc Tiên – Châu Pha:** Các TSSS4, 5, 6 (trang 7, 8/38 của thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, có thời gian giao dịch từ tháng 01/2019 – đến tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất tiếp giáp đường nhựa, bê tông từ 4m trở lên:** Các TSSS7, 8, 9 (trang 9, 10/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, có thời gian giao dịch từ tháng 01/2019 – đến tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất tiếp giáp đường đất từ 8m trở lên:** Các TSSS10, 11, 12 (trang 11, 12/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, 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 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng từ 6m đến dưới 8m:** Các TSSS13, 14, 15 (trang 13, 14/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, có thời gian giao dịch từ tháng 02/2019 – đến tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng từ 2m đến dưới 6m:** Các TSSS16, 17, 18 (trang 15, 16/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, có thời gian giao dịch từ tháng 02/2019 – đến tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp quy định.

* **Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng từ 2m và không có đường vào:** Các TSSS19, 20, 21 (trang 17, 18/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất xen cài (Đất ở + đất NN) là chưa phù hợp quy định, có thời gian giao dịch tháng 03/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp quy định.

Mặt khác, đơn vị tư vấn có nêu ý kiến đối với việc áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất (tại trang 4/38):

“2. Áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đối với thửa đất cần định giá có 2 mục đích sử dụng đất là đất ở và đất nông nghiệp. Qua khảo sát thực tế, VLAND tiến hành khảo sát các thửa đất so sánh có mục đích sử dụng như thửa đất cần định giá. Tức là, đối với đất ở VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích sử dụng là đất ở nhưng các thông tin thửa đất so sánh có diện tích toàn bộ đất ở thì không thu thập được, mà ở đây đã số thửa đất thường là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Vì vậy, VLAND kính xin Hội đồng được chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành. Đối với đất nông nghiệp VLAND khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp.”

Tuy nhiên, tại báo cáo thuyết minh chứng thư, đơn vị tư vấn không nêu ý kiến giải trình, cách tính toán đối với việc đề nghị được chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành nên không có cơ sở thẩm định.

+ 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, đơn vị tư vấn có văn bản giải trình rõ về cách tính toán đối với việc chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành 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 về cách tính toán đối với việc chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành 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.

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

Các TSSS22 đến TSSS51 (từ trang 19/38 – đến trang 35/38 của báo cáo thuyết minh chứng thư) đơn vị tư vấn đã khảo sát đều là đất nông nghiệp và có thời gian giao dịch từ tháng 06/2018 – đến tháng 04/2019 trong khoảng thời gian không quá 2 năm so với thời điểm thẩm định giá đất (tháng 10/2019) là phù hợp 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 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019 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 7543/TTr-STNMT (trang 5, 6), 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:

- 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 đã áp dụng Phương pháp thu nhập (đất nông nghiệp trồng nhãn xoong com vàng) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát là đơn giá đất nông nghiệp 243.612 đồng/m². Đơn vị tư vấn nhận định phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất tham khảo và đối chiếu, phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp chủ yếu để xác định giá trị quyền sử dụng đất ở và đất nông nghiệp.

Tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, 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 (VLAND) chỉ giả định trên thửa đất nông nghiệp trồng nhãn xoong com vàng về các thông số về thời gian canh tác, khoảng cách cây cách cây, khoảng cách hàng cách hàng, số lượng cây trồng, doanh thu (sản lượng thu hoạch hàng năm, đơn giá thu hoạch nhãn 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 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019.

- Tại báo cáo kết quả định giá đất kèm theo Chứng thư thẩm định giá đất số: 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019, đơn vị tư vấn (VLAND) 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, VLAND có ý kiến nhận định (trang 5/38): “... 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 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu ý kiến (trang 6): “...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 UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019 và Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 có ý kiến nhận định như sau (trang 11, 12):

“...Dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 có tổng chiều dài tuyến khoảng 10.500m, độ rộng tuyến khoảng 4m, có điểm đầu tuyến từ đường Tóc Tiên - Phú Mỹ (địa bàn xã Tóc Tiên) đi qua 02 địa bàn xã Tóc Tiên và xã Châu Pha đến điểm cuối tuyến giáp ranh giới huyện Châu Đức. Dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 có mục tiêu là cung cấp nước sạch phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất của các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trên địa bàn thị xã Phú Mỹ.

Theo bảng thống kê trên thì đối với dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2, giá đất cụ thể cao hơn so với dự án Sửa chữa, cải tạo các vị trí mất an toàn giao thông tại 08 tuyến đường trên địa bàn tỉnh (theo QĐ số 2136/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh). 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. 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 giá. Từ nguyên nhân trên đã góp phần làm cho giá đất tại thị xã Phú Mỹ đang có mức biến động lớn so với những năm trước đây.

Dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 tương đồng với dự án Đường 80 nối dài qua đường 81 (đường Phú Mỹ - Tóc Tiên), thuộc địa bàn phường Phú Mỹ, phường Mỹ Xuân và xã Tóc Tiên (Đã được HĐTĐGDCT họp thông qua ngày 23/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đang trình UBND tỉnh ký quyết định phê duyệt giá đất cụ thể), tương đồng ở hạng mục Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ. Dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 có điểm đầu tuyến nằm cách dự án Đường 80 nối dài qua đường 81 khoảng 100m. Do đó, UBND thị xã nhận thấy giá

đất đối với 2 dự án của hạng mục Các thửa đất mặt tiền đường Tóc Tiên - Phú Mỹ tương đồng nhau là phù hợp với thực tế.

Đối với các tuyến đường còn lại của dự án thì giá đất có mức chênh lệch giảm dần, phù hợp theo từng loại đường, kết cấu đường thực tế và theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 - 31/12/2019) áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh.

UBND thị xã Phú Mỹ có đề xuất **Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp các thửa đất thuộc xã Châu Pha: Đoạn từ thửa số 42 tờ bản đồ số 18 đến thửa 610 tờ bản đồ số 11 và đoạn từ thửa số 389 tờ bản đồ 12 đến thửa số 116 tờ bản đồ số 13.** Nguyên nhân là do dự án Tuyến ống truyền tải nước và nhà máy nước Tóc Tiên 2 đi qua khu vực này là đất ruộng lúa, đất thấp, trũng so mặt bằng trong khu vực, do đó giá đất tại khu vực này thấp hơn các khu vực còn lại của dự án là phù hợp với thực tế.

Từ những cơ sở trên, UBND thị xã thống nhất với giá đất đề xuất của đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019.

6.2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Ngày 15/11/2019, UBND tỉnh có Tờ trình số 225/TTr-UBND trình Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xây dựng Nghị quyết thông qua Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024), theo đó dự thảo phương án bảng giá đất nông nghiệp tại các xã thuộc địa bàn thị xã Phú Mỹ có mức giá cao nhất là 194.000 đồng/m² (KV1-VT1), thấp nhất là 116.000 đồng/m² (KV1-VT5), đơn giá đất ở đường Tóc Tiên – Phú Mỹ và đường Hắc Dịch – Tóc Tiên – Châu Pha thuộc KV1, hệ số 0,7 (VT1: 2.310.000 đồng/m²; VT5: 693.000 đồng/m²), đơn giá đất ở đường Hội Bài – Tóc Tiên – Châu Pha và đường Hắc Dịch – Bàu Phụng – Châu Pha thuộc KV1, hệ số 0,6 (VT1: 1.980.000 đồng/m², VT5: 594.000 đồng/m²).

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, báo cáo và đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy đơn giá thị trường cao hơn dự thảo Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024). Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ.”.

Trên các cơ sở thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai theo bảng thống kê giá đất của UBND thị xã Phú Mỹ lập báo cáo, giải trình tại Tờ trình số 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình rõ và đề xuất giá đất cụ thể của dự án này Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Tại cuộc họp này, UBND thị xã Phú Mỹ nhận thấy đơn giá đất do Đơn vị tư vấn đề xuất tại chứng thư thẩm định giá số 4321/2019/VLAND-HCM ngày 31/10/2019 là phù hợp với tình hình giá đất thực tế tại địa phương hiện nay và cao hơn so với Bảng giá đất tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 của UBND tỉnh. Do đó, UBND thị xã Phú Mỹ kính 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 với đơn giá đất do UBND thị xã đề xuất, đề nghị đơn vị tư vấn có văn bản giải trình về cách tính toán đối với việc chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án theo quy định.

+ *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 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019 và Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019. Đối với cách tính toán đối với việc chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành, 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 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, rà soát và hoàn chỉnh lại phương án giá đất trước khi trình UBND tỉnh ban hành giá đất của dự án theo 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 236/TTr-UBND ngày 02/12/2019, của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7543/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 và tại cuộc họp ngày 17/01/2020 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 17/01/2020 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 17/01/2020)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Cục Thuế tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - UBND thị xã Phú Mỹ;
 - Website Sở Tài chính;
 - Lưu: VT, QLGCS (Thắng).
- D/TDPABT/HTT/2020/(BT)...nhamaynuocTocTien2*

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

Lê Thế Thời