

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 03 năm 2020

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất đối với hộ bà Trần Mai Trinh theo Bản án số 78/2018/HC-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc dự án Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2)

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 692/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất đối với hộ bà Trần Mai Trinh theo Bản án số 78/2018/HC-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc dự án Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2) xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ).

Ngày 28/02/2020, 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 692/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường trong đó kèm theo dự thảo Phương án giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020 của UBND thị xã Phú Mỹ, Chứng thư thẩm định giá đất số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (sau đây viết tắt 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 về đất đối với hộ bà Trần Mai Trinh theo Bản án số 78/2018/HC-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc dự án Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2) xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ).

2. Đặc điểm dự án.

- Ngày 24/6/2008, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2115/QĐ-UBND về việc thu hồi 1.094.225,3m² đất tại xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành để đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2).

- Thông báo số 341/TB-UBND ngày 06/5/2008 của UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) về thời gian thu hồi, kế hoạch di chuyển và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng công trình: Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 mở rộng, huyện Tân Thành.

- Ngày 15/12/2010, UBND huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 9978/QĐ-UBND về việc thu hồi 48.714,0m² đất của hộ Trần Mai Trinh tại xã Mỹ Xuân để đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 – giai đoạn 2, huyện Tân Thành.

- Ngày 15/12/2010, UBND huyện Tân Thành ban hành Quyết định số 10162/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ Trần Mai Trinh để xây dựng công trình: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2) (đợt 7) xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành.

- Chủ đầu tư: Công ty Phát triển Quốc tế Formosa.

- Do bà Trần Mai Trinh có khiếu nại về giá đất tính bồi thường và đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết theo Bản án số 78/2018/HC-ST ngày 19/11/2018 nên việc xác định giá đất bồi thường cho bà Trần Mai Trinh được thực hiện theo Bản án nói trên.

Ngày 24/4/2019, UBND thị xã Phú Mỹ có văn bản số 1504/UBND-TNMT báo cáo UBND tỉnh về việc thi hành bản án. Theo đó, UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất thời điểm xác định giá đất để tính bồi thường tại thời điểm thu hồi đất của hộ dân như theo hướng dẫn của Sở Tài chính tại văn bản số 3838/STC-QLGCS ngày 30/10/2017 và ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 11259/UBND-VP ngày 20/11/2017.

Ngày 20/5/2019, UBND tỉnh có văn bản số 4785/UBND-VP về việc thi hành Bản án vụ kiện của bà Trần Mai Trinh. Tại văn bản này, UBND tỉnh đồng ý theo kiến nghị của UBND thị xã Phú Mỹ tại văn bản số 1504/UBND-TNMT ngày 24/4/2019.

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

- Tổng số diện tích đất phải thu hồi và bồi thường cho hộ bà Trần Mai Trinh là 48.714,0m² đất nông nghiệp.
- Địa điểm thu hồi đất: xã Mỹ Xuân (nay là phường Mỹ Xuân).
- Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: đường đất có chiều rộng 6m.
- Đơn vị thẩm định giá: Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.
- Thời điểm khảo sát giá đất cụ thể của dự án là tháng 12 năm 2010.

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 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất với giá đất đề xuất của Đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 và đề xuất phương án giá đất cụ thể để đối với hộ bà Trần Mai Trinh theo Bản án số 78/2018/HC-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc dự án Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2) xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ) tại thời điểm tháng 12/2010, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Đơn giá theo thị trường (đồng/m²)
	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng 6m	73.000

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

Qua xem xét chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, báo cáo và đề xuất phương án giá đất cụ thể của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất cụ thể do UBND thị xã Phú Mỹ đề xuất là tương đối phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường tại thời điểm thu hồi đất (tháng 12/2010). Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất 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 12/2010, như sau:

STT	Loại đất	Đơn giá theo thị trường (đồng/m ²)
	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp	
1	Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng 6m	73.000

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc định giá đất

Theo Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu nguyên tắc xác định giá đất trong phương án giá đất cụ thể, như sau:

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

UBND thị xã Phú Mỹ xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của loại đất nông nghiệp tại xã Mỹ Xuân (nay là phường Mỹ Xuân).

* **Nhận xét:** Theo hồ sơ phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến nhận định về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá (tháng 12/2010) loại đất cần xác định giá là đất nông nghiệp là phù hợp.

* Ý kiến các sở, ngành tại cuộc họp:

+ Ý kiến của đơn vị tư vấn: Chịu trách nhiệm về thông tin thu thập về các thửa đất tại các phiếu khảo sát để làm cơ sở xác định giá đất và việc áp dụng đơn giá đất nông nghiệp cụ thể đối với hộ Trần Mai Trinh của dự án Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 (phần mở rộng – giai đoạn 2) xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ) là phù hợp với thực tế tại thời điểm thu hồi đất của khu vực dự án này (tháng 12/2010) theo Kết quả tại chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.

+ Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Thống nhất theo báo cáo, giải trình của đơn vị tư vấn nêu trên và đơn giá đất nông nghiệp thống nhất theo đề xuất của đơn vị tư vấn tại Kết quả chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt. 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 đơn vị tư vấn và 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 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020, 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 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. Đối với đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn khảo sát các tài sản có cùng loại đất là đất nông nghiệp thời điểm tháng 9, tháng 10/2010.

Tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất theo kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

***Ý kiến của Hội đồng:** Tại cuộc họp này, qua kiểm tra hồ sơ, Hội đồng nhận thấy đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh (TSSS) có thời điểm giao dịch thành công (từ tháng 09/2010 – đến tháng 10/2010) không quá 02 năm so với thời điểm thẩm định giá (tháng 12/2010) là phù hợp quy định; và mẫu khảo sát, thu thập các tài sản so sánh (TSSS) đều là đất nông nghiệp tại xã Mỹ Xuân (nay là phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ) 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 đất 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; thực hiện so sánh các yếu tố tương đồng, khác biệt nhằm đảm bảo các thửa đất có điều kiện tương đồng, có cùng mức giá thời điểm tháng 9, tháng 10/2010.

đ) Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường

Qua xem xét Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020 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 báo cáo chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019, đơn vị tư vấn (VLAND) có nêu ý kiến giải trình rõ cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá áp dụng, việc áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất, lựa chọn phương pháp thẩm định giá, ứng dụng phương pháp để thẩm định... (trang 4/7), theo đó VLAND nêu ý kiến:

“3. Lựa chọn phương pháp thẩm định giá: Theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định về giá đất tại điều 4 có 5 phương pháp định giá đất. Phương pháp

thặng dư chỉ dùng để tính tiền thuê đất, giao đất cho các dự án có tổng chi phí và tổng thu nhập để đưa ra giá trị khu đất có tiềm năng phát triển nên không sử dụng cho đất ở lâu dài và đất nông nghiệp. Phương pháp hệ số điều chỉnh là trung bình các tài sản tương đồng với tài sản thẩm định không điều chỉnh bất kỳ yếu tố nào. Phương pháp chiết trừ thực chất là phương pháp so sánh trực tiếp nhưng mà khi có tài sản trên đất thì cần trừ tài sản trên đất nên phương pháp này thật ra là phương pháp con của phương pháp so sánh trực tiếp. Phương pháp thu nhập thực chất tại thời điểm 2010 cách khá xa với thời điểm hiện tại nên bị hạn chế trong việc thu thập thông tin và hiện tại khu vực đó đã quy hoạch gần như toàn bộ thành KCN nên không có dữ liệu để làm phương pháp thu nhập. Vì vậy, có 5 phương pháp nhưng chỉ sử dụng được 1 phương pháp là phương pháp so sánh trực tiếp.”. VLAND, ứng dụng và kết luận phương pháp để thẩm định cụ thể của dự án này là áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để thẩm định, sau khi điều chỉnh, tính toán bằng biện pháp nghiệp vụ ước tính đơn giá đất nông nghiệp tại thời điểm tháng 12/2010 đối với Các thửa đất tiếp giáp đường đất có chiều rộng 6m: 73.000 đồng/m² và VLAND ý kiến nhận định đối với về Phương pháp thu nhập thực chất tại thời điểm 2010 cách khá xa với thời điểm hiện tại nên bị hạn chế trong việc thu thập thông tin và hiện tại khu vực đó đã quy hoạch gần như toàn bộ thành KCN nên không có dữ liệu để làm phương pháp thu nhập.

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 691/TTr-STNMT (trang 4, 5), như sau:

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

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, điều chỉnh 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.

- 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:

Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn có ý kiến: Phương pháp thu nhập thực chất tại thời điểm 2010 cách khá xa với thời điểm hiện tại nên bị hạn chế trong việc thu thập thông tin và hiện tại khu vực đó đã quy hoạch gần như toàn bộ thành Khu công nghiệp nên không có dữ liệu để làm phương pháp thu nhập.

Do thời điểm từ năm 2010 đến nay đã hơn 09 năm, việc thu thập thông tin, dữ liệu để làm phương pháp thu nhập rất khó khăn. UBND thị xã Phú Mỹ nhận thấy 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 nông nghiệp.

Tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, UBND thị xã Phú Mỹ thống nhất đề xuất theo phương án giá do đơn vị tư vấn lập, đề nghị cho phép áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp chính cho công tác khảo sát giá đất tại dự án này.

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: Qua trao đổi, Hội đồng thống nhất báo cáo, giải trình và đề xuất của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên - Môi trường, UBND thị xã Phú Mỹ việc áp dụng phương pháp định giá đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường trình tại Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020.

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 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020.

- Tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo chứng thư thẩm định giá đất số 4961/VLAND-HCM 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 4/7): “... 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 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu ý kiến (trang 5): “...Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát và nhận thấy đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều với thực tế khi khảo sát thu thập thông tin chủ yếu là do người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế để nhằm giảm số tiền phải nộp khi thực hiện

chuyển quyền sử dụng đất (đóng lệ phí trước bạ và thuế thu nhập cá nhân). Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế, đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính. Vì vậy, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định”.

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

- Phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai theo số liệu cung cấp của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 và UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, có ý kiến như sau:

Tại Nghị quyết số 40/2011/NQ-HĐND ngày 08/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định: “Từ năm 2012, khi thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của tất cả các dự án đầu tư, phải tiến hành khảo sát giá đất cho phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, trừ những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt (theo Điều 39, Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ).”

Căn cứ Nghị quyết số 40/2011/NQ-HĐND ngày 08/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh, từ năm 2012 UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) bắt đầu công tác thuê đơn vị tư vấn khảo sát giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường cho các dự án trên địa bàn thị xã. Do đó, UBND thị xã không có cơ sở dữ liệu về giá đất tại thời điểm năm 2009, 2010, 2011.

Mở rộng cơ sở dữ liệu về giá đất trên địa bàn thị xã Phú Mỹ từ khoảng năm 2012 – 2014 thì có một số dự án như sau:

T	Hạng mục	Đơn giá thị trường 12/2010 (đồng/m ²)	Đơn giá UBND QĐ 81/2009/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Đường QH số 29 khu đô thị mới Phú Mỹ, xã Tân Phước (QĐ 132/QĐ-UBND ngày 15/01/2013)	Trường Mầm non Tân Hoà, xã Tân Hoà (QĐ 2790/QĐ-UBND ngày 20/12/2012)	Khu Tái định cư Tân Phước, xã Tân Phước (QĐ 659/QĐ-UBND ngày 19/3/2013)	Trường Mầm non Hắc Dịch, xã Hắc Dịch (QĐ 2964/QĐ-UBND ngày 26/12/2012)	Đường QH số 3 nối dài Hắc Dịch xã Hắc Dịch (474/QĐ-UBND ngày 07/3/2014)
1	Các thửa đất Nông Nghiệp tiếp giáp đường đất có chiều rộng 6m	73.000	39.000	114.000 Các thửa đất còn lại	112.000 Các thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường đất dưới 3m	96.000 Mặt tiền tiếp giáp đường đất trên 8m	145.000 Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp đường đất (đoạn từ đường HD-TT đến hết dự án).	109.000 Các thửa đất còn lại.

Hiện nay, trên khu đất thu hồi của hộ bà Trần Mai Trinh đã được đơn vị chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các nhà máy đã đi vào hoạt động. Khu đất cách đường QL51 khoảng 950m, cách UBND phường Mỹ Xuân khoảng 1050m.

UBND thị xã Phú Mỹ nhận thấy, giá đất cụ thể tại dự án Khu công nghiệp Mỹ Xuân A2 mở rộng vào thời điểm năm 2010 thấp hơn so với các dự án khác trên địa bàn thị xã từ năm 2012 – 2014 đối với các hạng mục tuyến đường đất, có hạ tầng kỹ thuật, dân cư, khí hậu, địa hình gần tương đồng nhau. Mức chênh lệch trên là phù hợp. UBND thị xã thống nhất theo đề xuất của đơn vị tư vấn.

Từ những cơ sở trên, UBND thị xã đề nghị UBND tỉnh, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, phê duyệt đề xuất trên của UBND thị xã Phú Mỹ và Chứng thư thẩm định giá số 4961/2019/VLAND-HCM ngày 13/12/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt. Và 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 nêu trên, UBND thị xã Phú Mỹ, Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình rõ và đề xuất giá đất cụ thể của dự án này tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020 của UBND thị xã Phú Mỹ, Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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, 5/5 thành viên Hội đồng cơ bản thống nhất ý kiến giải trình, đề xuất của UBND thị xã Phú Mỹ tại Tờ trình số 05/TTr-UBND ngày 10/01/2020, của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 691/TTr-STNMT ngày 17/02/2020 và tại cuộc họp ngày 28/02/2020 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 28/02/2020 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 28/02/2020)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Cục Thuế tỉnh;
 - Sở Tư pháp;
 - UBND thị xã Phú Mỹ;
 - Website Sở Tài chính;
 - Lưu: VT, QLGC (Thăng).
- D/TDPABT/HTT/2020/(BT)...ho TranMaiTrinh...

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

Lê Thế Thời