

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 2020

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh).

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được công văn số 1121/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 1120/TTr-STNMT ngày 05/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh).

Ngày 20/3/2020, Hội đồng thẩm định giá tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án, như sau:

**I. Căn cứ thẩm định:**

- Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- 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 số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành kèm theo Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

## **II. Về 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 22/6/2016 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)

Qua rà soát hồ sơ của Sở Tài nguyên Môi trường đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định.

## **III. Phương án giá**

### **1. Các thông tin về đất liên quan đến dự án:**

Tại Tờ trình số 1121/TTr-STNMT ngày 5/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất liên quan đến dự án như sau:

Diện tích: 3.131,5 m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản.

Loại đất cần xác định giá: đất nuôi trồng thủy sản.

Loại đường, vị trí: vị trí 5, khu vực 1.

Số hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất: 01 hộ.

Địa điểm thu hồi đất: xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường về đất: Đường Trục chính (nay là đường 28/4) xã Long Sơn.

Thời điểm đề xuất: Tháng 12/2019.

Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Chuyên ngành Giao thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **2. Phương án giá đất của dự án**

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định Phương án giá đất như sau:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
		UBND tỉnh	Cụ thể
	Giá đất nuôi trồng thủy sản (đường Trục chính (nay là đường 28/4))		
1	Khu vực 1 (hệ số 0,64) - vị trí 5	144.000	251.000

#### **IV. Nội dung thẩm định**

##### **1. Mục đích định giá đất:**

Xác định giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh).

##### **2. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất**

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

Loại đất cần xác định giá là đất nuôi trồng thủy sản tại xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu. Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể theo mục đích sử dụng đất của các thửa đất.

###### **b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:**

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).

**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 và 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 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu:

- Loại đường, vị trí, tuyến đường xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường cho bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh) thuộc dự án: đường Láng Cát - Long Sơn (nay là đường Hoàng Sa) thu hồi đất nuôi trồng thủy sản thuộc vị trí 5, đường Đường Trục chính (nay là đường 28/4), xã Long Sơn, Thành phố Vũng Tàu. Thời điểm thực hiện thu hồi đất và ban hành quyết định thu hồi, quyết định phê duyệt phương án bồi thường bổ sung cho bà Lê Thị Hai dự kiến từ ngày 01/01/2020 đến 31/3/2020.

- Dự án Khu Tái định cư Long Sơn giai đoạn II xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu đã được UBND Tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 (thời điểm khảo sát giá là tháng 3/2019) có điều kiện tương đồng. Thời điểm khảo sát giá đất tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 là tháng 03/2019 (không quá 2 năm so với thời điểm đề xuất xác định giá là tháng 12/2019). Trong thời gian này, giá đất tại khu vực không có biến động lớn. Như vậy thời gian là phù hợp đúng quy định, không cần điều chỉnh giá.

Như vậy, theo nhận định của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu thì phương án giá đất đề xuất đảm bảo 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; 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.

### **3. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất**

Ngày 25/3/2015, UBND tỉnh có văn bản số 1873/UBND-VP hướng dẫn khảo sát giá đất để tính bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án trên địa bàn tỉnh, theo đó *“đối với những địa bàn, khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền khảo sát giá đất vào cùng thời điểm thì có thể vận dụng kết quả, không nhất thiết phải thuê Đơn vị tư vấn, tránh những sai biệt về giá đất cụ thể dẫn đến tình trạng khiếu nại của người dân có đất bị thu hồi”*.

Tại khoản 2 Điều 10 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định: *“Đối với những địa bàn, khu vực, đoạn đường, tuyến đường đã thực hiện thuê tư vấn khảo sát, xác định giá đất thực tế để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bồi thường đất, nếu giá đất không có biến động và trong thời gian có hiệu lực của Chứng thư định giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố không nhất thiết phải thuê tư vấn xác định giá đất mà vận dụng kết quả giá đất đã xác định để tính toán, tham mưu đề xuất giá đất cho các dự án liền kề, dự án cùng nằm trên tuyến đường, đoạn đường, vị trí, khu vực với dự án đã xác định giá đất”*.

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu thì Khu Tái định cư Long Sơn giai đoạn II xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, cách dự án Dự án đường Láng Cát - Long Sơn (nay là đường Hoàng Sa) khoảng 1.200m, cùng thuộc xã Long Sơn, có điều kiện tương đồng về vị trí, khu vực, hiện trạng.

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất áp dụng giá đất bồi thường tại dự án Khu Tái định cư Long Sơn giai đoạn II xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể tại Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 để bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh) là phù hợp với quy định.

### **4. 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 dự án (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 1121/TTr-STNMT ngày 05/3/2020.

- 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: Giá đất nuôi trồng thủy sản bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh) thuộc dự án đường Láng Cát - Long Sơn (nay là đường Hoàng

Sa), xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu tương đồng với giá đất bồi thường dự án Khu Tái định cư Long Sơn giai đoạn II, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường: phương án giá đất nuôi trồng thủy sản cụ thể vị trí 5 Đường Trục chính (nay là đường 28/4) để tính bồi thường khi giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hai thuộc dự án đường Láng Cát - Long Sơn (nay là đường Hoàng Sa), xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu là tương đối phù hợp.

#### **V. Kết luận và kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể**

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (có mặt) thống nhất về nguyên tắc xác định giá, phương pháp xác định giá theo phương án giá đất cụ thể để bồi thường khi thu hồi đất bổ sung đối với hộ bà Lê Thị Hai (thi hành Bản án số 35/2018/HC-ST ngày 05/5/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh) tại Tờ trình số 1120/TTr-STNMT ngày 05/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung nhận định thông tin về đơn giá đất nuôi trồng thủy sản đang đề xuất tại Tờ trình so với giá đất nuôi trồng thủy sản do UBND tỉnh quy định tại thời điểm hiện nay (theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh) vào nội dung Tờ trình trước khi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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 15/05/2015 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin báo./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cục thuế tỉnh, Sở Tư pháp;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (N)

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

**Lê Thế Thời**