

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 3 năm 2020

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ.

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 1244/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ.

Ngày 20/3/2020, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án như sau:

I. Căn cứ thẩm định:

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Căn cứ Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về Quy trình luân chuyển hồ sơ khi xác

định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2013 của UBND tỉnh về việc thu hồi 80.271,5m² đất (đợt 1) tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ do UBND thị trấn Phước Hải quản lý. Và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên cho Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Đất Đỏ để xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9.5ha);

Căn cứ Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 35 lô với tổng diện tích 3.394,5 m² nằm trong khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ;

Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 35 lô với tổng diện tích 3.394,5 m² nằm trong khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5 ha), huyện Đất Đỏ;

Căn cứ Tờ trình số 23/TTr-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2020 của UBND huyện Đất Đỏ về việc đề nghị phê duyệt giá đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án: hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ;

Chứng thư thẩm định giá số 0191/2020/VLAND-HCM ngày 05 tháng 02 năm 2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

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 22/6/2016 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);

Theo hồ sơ kèm theo văn bản số 1244/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/3/2020 là Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020, dự thảo phương án giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, chứng thư thẩm định giá số 0191/2020/VLAND-HCM ngày 05/2/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Mục đích định giá

Xác định giá đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ.

2. Các thông tin về đất liên quan đến khu đất đấu giá

Quyết định số 3761/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Đất Đỏ;

Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 23/08/2013 của UBND tỉnh về việc thu hồi 80.271,5 m² đất (đợt 1) tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ do UBND thị trấn Phước Hải quản lý và giao toàn bộ diện tích đất thu hồi trên cho Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng huyện Đất Đỏ để xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An 9,5 ha (giai đoạn 1), thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ;

Căn cứ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 của dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An 9,5 ha (giai đoạn 1) thuộc thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh kiểm tra xác nhận ngày 17/7/2013 và Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 15/8/2013 và bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An 9,5 ha (giai đoạn 1) thuộc thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ được Công ty cổ phần Xây dựng dịch vụ thương mại Phú Mỹ lập ngày 06/8/2018.

3. Đặc điểm dự án

Công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha) huyện Đất Đỏ thuộc thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ với tổng diện tích đưa ra đấu giá là: 3.394,5 m² gồm 35 lô đất. Trong đó:

- 31 lô đất (khu 3 gồm 18 lô đất, khu 9 gồm 13 lô đất) tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An.

- 04 lô đất thuộc khu 5 tiếp giáp mặt tiền đường lán nhựa do huyện, xã quản lý.

- Số lô đất đưa ra đấu giá: 35 lô đất được xác định theo đường Phước Hải - Lộc An và các tuyến đường lán nhựa do thị trấn quản lý.

- Thời điểm khảo sát giá tháng 01/2020.

- Chứng thư thẩm định giá số 0191/2020/VLAND-HCM ngày 05/02/2020 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.

4. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

STT	KHU	LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	ĐƠN GIÁ (đồng/m ²)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	3	1	122,5	6.870.403	841.624.000
2	3	2	118,8	6.543.241	777.337.000
3	3	3	113	6.543.241	739.386.000
4	3	4	109	6.543.241	713.213.000
5	3	5	115,5	6.543.241	755.744.000
6	3	6	110	6.543.241	719.757.000
7	3	7	101	6.543.241	660.867.000
8	3	8	96,6	6.543.241	632.077.000
9	3	9	94	6.543.241	615.065.000
10	3	10	93	6.543.241	608.521.000
11	3	11	94,7	6.543.241	619.645.000
12	3	12	97,6	6.543.241	638.620.000
13	3	13	102	6.543.241	667.411.000
14	3	14	108	6.543.241	706.670.000
15	3	15	109	6.543.241	713.213.000
16	3	16	105,6	6.543.241	690.966.000
17	3	17	100	6.543.241	654.324.000
18	3	18	103,8	6.543.241	679.188.000
19	5	9	81	4.607.927	373.242.000
20	5	10	81	4.607.927	373.242.000
21	5	11	81	4.607.927	373.242.000
22	5	12	81	4.607.927	373.242.000
23	9	7	95,4	4.607.927	439.596.000
24	9	8	140,5	6.870.403	965.292.000
25	9	9	85,5	6.543.241	559.447.000
26	9	10	85,5	6.543.241	559.447.000
27	9	11	85,5	6.543.241	559.447.000
28	9	12	85,5	6.543.241	559.447.000
29	9	13	85,5	6.543.241	559.447.000
30	9	14	85,5	6.543.241	559.447.000
31	9	42	85,5	4.607.927	393.978.000
32	9	43	85,5	4.607.927	393.978.000
33	9	44	85,5	4.607.927	393.978.000
34	9	45	85,5	4.607.927	393.978.000
35	9	46	85,5	4.607.927	393.978.000
Tổng cộng			3.394,50		20.658.056.000
Bảng chữ			Hai mươi tỷ, sáu trăm năm mươi tám triệu, không trăm năm mươi sáu ngàn.		

IV. Nội dung thẩm định

1. 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

Tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Loại đất cần xác định giá là đất ở đô thị. Căn cứ mục đích sử dụng đất của tài sản cần thẩm định, đơn vị tư vấn đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của tài sản cần thẩm định là đất ở đô thị.”

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Theo yêu cầu thẩm định giá trị khu đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài. Vì vậy, Đơn vị tư vấn xác định giá đất theo thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.”

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 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 ở: đơn vị tư vấn đã khảo sát tài sản là đất ở, các tài sản so sánh có thời điểm giao dịch trong thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất là phù hợp.

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 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định *“Tại Chứng thư thẩm định giá số 0191/2020/VLAND-HCM ngày 05 tháng 02 năm 2020, Đơn vị tư vấn đã phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 06 thửa đất so sánh có 06 yếu tố giống nhau (hình thức trả tiền: trả tiền ngay, pháp lý: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy mô, kích thước hình dáng, điều kiện tưới tiêu, hạ tầng kỹ thuật) và không có yếu tố khác biệt.*

Ngoài ra, Đơn vị tư vấn nhận định lô đất thuộc khu 3 lô 2 là lô tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An và đường nội bộ khu đất. Vì vậy có giao thông thuận lợi hơn các lô đất chỉ tiếp giáp đường Phước Hải – Lộc An nên Đơn vị tư vấn đề xuất tăng 5% so với các lô tiếp giáp mặt tiền ven biển Phước Hải – Lộc An.”

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Theo hồ sơ phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình việc định giá thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp. Đối với phương pháp thặng dư, theo trình bày của đơn vị tư vấn *“Tài sản thẩm định đã được UBND tỉnh phê*

duyet quy hoạch là đất ở phân lô và phục vụ cho nhu cầu an sinh xã hội không phải mục đích kinh doanh, do đó đơn vị tư vấn không có cơ sở để tính toán tổng chi phí, cũng như tổng doanh thu do tài sản thẩm định mang lại. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn không sử dụng phương pháp thặng dư để tính toán cho tài sản thẩm định”.

Ý kiến thẩm định: đơn vị tư vấn định giá tài sản chỉ dựa vào 01 phương pháp, do đó chưa phù hợp với mục 3 Thông báo số 148/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh là cần khảo sát ít nhất 02 phương pháp khi định giá đất cụ thể và phải xác định giá đất cụ thể có thời hạn sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: Do dự án chỉ đưa ra đấu giá 35 lô đất, không phải toàn bộ dự án, mặt khác, một số lô đất của dự án được huyện Đất Đỏ bố trí tái định cư, do đó đơn vị tư vấn không thể tính toán được giá đất theo phương pháp thặng dư. Kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn.

Phương pháp so sánh trực tiếp:

Đối với các lô đất mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1).

Đơn vị tư vấn khảo sát 03 tài sản so sánh là đất ở có vị trí tương đồng với tài sản thẩm định. 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 ở các lô đất mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) là 6.543.241 đồng/m².

Đối với các lô đất 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ.

Với lý do các lô đất thuộc khu 3 lô 2 là lô tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An và đường cấp phối nội bộ khu đất có giao thông thuận lợi hơn các lô đất chỉ giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1), đơn vị tư vấn đề xuất giá các lô đất này tăng 5% so với giá các lô đất chỉ tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đề xuất đơn giá là 6.870.403 đồng/m².

Ý kiến thẩm định:

Theo quy định tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh thì trường hợp thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá đất cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1. Đối với các lô đất 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ, đơn vị tư vấn chỉ điều chỉnh tăng 5%. Do đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình về yếu tố điều chỉnh này.

Theo đơn giá đất đề xuất tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, lô đất thuộc khu 3 lô 1 tiếp giáp với 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ, tuy nhiên tại trang 6/9 của chứng thư lại nhận định lô đất thuộc khu 3 lô 2 tiếp giáp với 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình sự khác biệt này.

Ý kiến của đơn vị tư vấn:

Khi khảo sát giá đất của dự án, Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh chưa ban hành, do đó đơn vị tư vấn không thể áp dụng. Tuy nhiên tại thời điểm áp giá cho dự án này, Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh đã có hiệu lực thi hành. Do đó, đơn vị tư vấn thống nhất sẽ chỉnh sửa đơn giá đất các lô đất này theo đúng quy định tại quyết định số 38/2019/QĐ-UBND.

Đối với sai sót về nhận định lô đất thuộc khu 3 lô 2 tiếp giáp với 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ, so sai sót đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa chứng thư.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo UBND huyện Đất Đỏ điều chỉnh lại sai sót tại chứng thư. Đối với đơn giá các lô đất tiếp giáp với 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ, Hội đồng đề xuất tăng 10% so với các lô đất mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo UBND huyện Đất Đỏ điều chỉnh lại đơn giá đất các lô đất này theo ý kiến của Hội đồng trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án.

Đối với các lô đất mặt tiền đường cấp phối nội bộ trong khu dân cư (ĐL3 – VT1 hệ số 0,52)

Đơn vị tư vấn khảo sát 03 tài sản so sánh là đất ở có vị trí tương đồng với tài sản thẩm định. 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 ở các lô đất mặt tiền đường cấp phối nội bộ trong khu dân cư (ĐL3 – VT1 hệ số 0,52) là 4.607.927 đồng/m².

Ý kiến thẩm định: tại trang 6/9 của chứng thư, tài sản so sánh 6 là đất xen cài có diện tích là 164 m², trong đó diện tích đất ở là 57,8 m². Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng, tài sản so sánh 6 là đất ở và có diện tích là 57,8 m². Do đó thông tin tại chứng thư là không chính xác.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: do sai sót trong khâu đánh máy, tuy nhiên kết quả định giá đất không đổi. Do đó đề nghị Hội đồng xem xét cho đơn vị tư vấn chỉnh sửa lại chứng thư.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn.

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 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 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020.

- Về giá đất của dự án, tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu “*Qua xem xét phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án: hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha), huyện Đất Đỏ là tương đối phù hợp tại thời điểm khảo sát*”.

- Giá đất so với các dự án lân cận:

Tại Tờ trình số 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu:

“*Tại Tờ trình số 23/TTr-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2020, UBND huyện Đất Đỏ nhận định tại thời điểm hiện tại thì chưa có phương án đấu giá nào đã được phê duyệt phù hợp với khu vực và vị trí dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư khu phố Lộc An, thị trấn Phước Hải (Đại Thành 9,5ha) huyện Đất Đỏ.*

So với đơn giá của UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019, như sau:

Tên đường	Đơn giá của UBND tỉnh	Đơn giá do Đơn vị tư vấn khảo sát
Đường Trần Hưng Đạo (tên cũ: đường ven biển Phước Hải – Lộc An) – ĐL 3 – HS 1.6 – VT1	2.880.000 đồng/m ²	6.543.241 đồng/m ²
Đường cấp phối do huyện xã quản lý – ĐL 3 – HS 0.52 – VT1	936.000 đồng/m ²	4.607.927 đồng/m ²

Ý kiến thẩm định: Do thời gian 02 năm gần đây không có dự án nào được UBND tỉnh phê duyệt giá đất có vị trí tương đồng với tài sản cần thẩm định. Do đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đất Đỏ giải trình về sự phù hợp của giá đất của dự án này so với tình hình thực tế tại địa phương để Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đất Đỏ: giá đất đề xuất của dự án phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường tại địa phương. Đối với các lô đất 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ, UBND huyện Đất Đỏ sẽ điều chỉnh lại đơn giá bằng 1,1 lần đơn giá các lô đất tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1).

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đất Đỏ.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT 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 đất, 5/5 thành viên Hội đồng 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 1243/TTr-STNMT ngày 11/3/2020. Tuy nhiên đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo UBND huyện Đất Đỏ, đơn vị tư vấn chỉnh sửa các thiếu sót tại chứng thư; điều chỉnh lại đơn giá các lô đất 02 mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) và đường cấp phối nội bộ bằng 1,1 lần đơn giá các lô đất tiếp giáp mặt tiền đường ven biển Phước Hải – Lộc An (ĐL3 – VT1) trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở đấu giá của dự án.

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 chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các vấn đề khác có liên quan đến dự án này.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long – Chủ tịch HĐ (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Đất Đỏ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC(Sơn), STNMT.

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

Lê Thế Thời