

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: /HĐTĐGDCT

Bà Rịa, ngày tháng 5 năm 2020

V/v chuyển trả hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 8A chợ Mỹ Thạnh nối dài (từ đường A đến đường B), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể nhận được công văn số 2027/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 2026/TTr-STNMT ngày 08/4/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường quy hoạch 8A chợ Mỹ Thạnh nối dài (từ đường A đến đường B), phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ.

Qua rà soát hồ sơ đề nghị thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin chuyển trả hồ sơ với các lý do như sau:

- Tại Chứng thư thẩm định giá số 19141077/HCM ngày 06/3/2020 (cấp lần 3) của Công ty cổ phần Giám định thẩm định Sài Gòn sử dụng lại tất cả các tài sản so sánh của Chứng thư cùng số hiệu (cấp lần 2) ngày 08/11/2019. Tuy nhiên, giá trị giao dịch thành hầu hết tất cả các tài sản so sánh (TSSS) của chứng thư cấp lần 3 lại cao hơn chứng thư cấp lần 2, có một số TSSS của chứng thư cấp lần 3 lại thấp hơn chứng thư cấp lần 2, cụ thể:

+ Phiếu thu thập thông tin đất ở của TSSS tờ bản đồ 14; thửa đất số 279; diện tích 56,7m<sup>2</sup>; thời điểm giao dịch tháng 01/2019 và cung cấp giá trị thửa đất **lần 3 ghi là 290 triệu đồng thấp hơn so với chứng thư cung cấp lần 2 ghi là 700 triệu đồng (thấp hơn 410 triệu đồng);**

+ Phiếu thu thập thông tin đất ở của TSSS tờ bản đồ 84; thửa đất số 891; diện tích 1.000m<sup>2</sup>; thời điểm giao dịch năm 2018 và cung cấp giá trị thửa đất **lần 3 ghi là 7.000 triệu đồng so với chứng thư cung cấp lần 2 ghi 7.500 triệu đồng (thấp hơn 500 triệu đồng);**

Do đó, thông tin về giá trị giao dịch của các tài sản so sánh là không minh bạch, không trung thực, làm sai lệch đến giá trị tài sản cần thẩm định, không đảm bảo hồ sơ pháp lý để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể của dự án này theo quy định.

- Có một số TSSS không có hợp đồng chuyển nhượng;

- Có một số TSSS có thời điểm giao dịch thể hiện tại Phiếu khảo sát chỉ ghi là năm 2018 (không ghi tháng), cụ thể: Phiếu thu thập thông tin đất ở của TSSS3 tờ bản đồ 84; thửa đất số 891; diện tích 1.000m<sup>2</sup>; **ghi thời điểm giao dịch năm 2018 (nhưng không ghi tháng)**. Phiếu thu thập thông tin đất nông nghiệp của TSSS1 tờ bản đồ 31; thửa đất số 118; diện tích 745,0m<sup>2</sup>; **ghi thời điểm giao dịch năm 2018 (nhưng không ghi tháng)**. Do đó, các TSSS này không thể xác định có thời điểm giao dịch không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất đối với dự án này là tháng 3/2020 là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 36/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể nhận thấy các sai sót nêu trên ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị tài sản cần thẩm định, vi phạm 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, vi phạm tính trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá. Do đó, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin chuyên trả hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 2027/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 2026/TTr-STNMT ngày 08/4/2020, đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp UBND thị xã Phú Mỹ kiểm tra, rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ phương án giá đất cụ thể theo đúng quy định của pháp luật hiện hành trước khi trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với dự án nêu trên.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông báo để Sở Tài nguyên và Môi trường biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thị xã Phú Mỹ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (Thăng).  
D/TDPA.../HTT.../2020/(BT) Duong QH8A...

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

**PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH  
Trương Kim Tân**