

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 tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường Thống Nhất nối dài tại phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

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 3571/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 3570/TTr-STNMT ngày 05/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường Thống Nhất (nối dài) thuộc phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 17/6/2020, 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 năm 2013;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

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;

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.

Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh 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;

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)

Qua rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

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

Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 31/10/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Đường Thống Nhất (nối dài), thành phố Vũng Tàu;

Quyết định số 3759/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó có dự án Đường Thống Nhất (nối dài), thành phố Vũng Tàu;

Kế hoạch số 1464/KH-UBND ngày 20/3/2020 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm về việc thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân, đơn vị để thực hiện dự án Đường Thống Nhất (nối dài), thành phố Vũng Tàu;

Thông báo thu hồi đất từ số 1613/TB-UBND đến 1868/TB-UBND ngày 30/3/2020 của UBND thành phố đến hơn 250 hộ gia đình, cá nhân, đơn vị, tổ chức có đất thu hồi để thực hiện dự án Đường Thống Nhất (nối dài), thành phố Vũng Tàu thuộc phường 1, 3 và phường Thắng Tam.

Diện tích đất thu hồi: 55.613,80 m², trong đó:

Loại đất: đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh (60% giá đất ở, thời hạn 70 năm).

Khu vực, vị trí:

+ Vị trí 1, 2, 3, 4, 5 đường loại 1.

+ Vị trí 1, 2, 3, 4, 5 đường loại 2.

+ Vị trí 1, 2, 3, 4, 5 đường loại 3.

Địa điểm thu hồi đất: Phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường về đất:

+ Đường Lê Hồng Phong (đoạn từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Ngã Năm), đường Trương Công Định (đoạn từ Ngã Năm đến Lê Lai); đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (trộn đường); đường Thống Nhất (đoạn từ Quang Trung đến Lê Lai); đường loại 1;

+ Đường Thống Nhất (đoạn từ Lê Lai đến Trương Công Định), đường Xô Viết Nghệ Tĩnh: đường loại 2;

+ Đường Lê Lai (đoạn từ Trương Công Định đến Thống Nhất); đường loại 3.

Thời điểm khảo sát giá đất: Tháng 4/2020.

Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng 1 thành phố Vũng Tàu.

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

2. Phương án giá đất của dự án:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
ĐẤT Ồ			
I	Đơn giá quyền sử dụng đất ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất - Đường loại 1.		
1	Đường loại 1 - Vị trí 1	27.400.000	64.703.000
2	Đường loại 1 - Vị trí 2	17.810.000	42.051.000
3	Đường loại 1 - Vị trí 3	13.700.000	32.227.000
4	Đường loại 1 - Vị trí 4	10.138.000	23.848.000
5	Đường loại 1 - Vị trí 5	8.220.000	19.336.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất ở đường Thống Nhất (Đoạn Lê Lai đến Trương Công Định), Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đường loại 2.		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1	19.700.000	52.889.000
2	Đường loại 2 - Vị trí 2	12.805.000	34.309.000
3	Đường loại 2 - Vị trí 3	9.850.000	26.452.000
4	Đường loại 2 - Vị trí 4	7.289.000	19.575.000
5	Đường loại 2 - Vị trí 5	5.910.000	15.871.000
III	Đơn giá quyền sử dụng đất ở đường Lê Lai (Đoạn từ Trương Công Định đến Thống Nhất) - Đường loại 3.		
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	15.100.000	45.599.000
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	9.815.000	29.639.000
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	7.550.000	22.799.000
4	Đường loại 3 - Vị trí 4	5.587.000	16.871.000
5	Đường loại 3 - Vị trí 5	4.530.000	13.680.000
ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH			
I	Đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất.		
1	Đường loại 1 - Vị trí 1	16.440.000	38.822.000
2	Đường loại 1 - Vị trí 2	10.686.000	25.231.000
3	Đường loại 1 - Vị trí 3	8.220.000	19.336.000
4	Đường loại 1 - Vị trí 4	6.082.800	14.309.000
5	Đường loại 1 - Vị trí 5	4.932.000	11.602.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh đường Thống Nhất (Đoạn Lê Lai đến Trương Công Định), Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đường loại 2.		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1	11.820.000	31.733.000
2	Đường loại 2 - Vị trí 2	7.683.000	20.585.000
3	Đường loại 2 - Vị trí 3	5.910.000	15.871.000
4	Đường loại 2 - Vị trí 4	4.373.400	11.745.000
5	Đường loại 2 - Vị trí 5	3.546.000	9.523.000
III	Đơn giá quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh đường Lê Lai (Đoạn từ Trương Công Định đến Thống Nhất) - Đường loại 3.		

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	9.060.000	27.359.000
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	5.889.000	17.783.000
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	4.530.000	13.679.000
4	Đường loại 3 - Vị trí 4	3.352.200	10.123.000
5	Đường loại 3 - Vị trí 5	2.718.000	8.208.000
ĐẤT NÔNG NGHIỆP			
I	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất.		
1	Đường loại 1 - Vị trí 1	300.000	16.420.000
2	Đường loại 1 - Vị trí 2	270.000	11.494.000
3	Đường loại 1 - Vị trí 3	240.000	9.425.000
4	Đường loại 1 - Vị trí 4	210.000	7.729.000
5	Đường loại 1 - Vị trí 5	180.000	6.338.000
II	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp đường Thống Nhất (Đoạn Lê Lai đến Trương Công Định), Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đường loại 2.		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1	300.000	11.816.000
2	Đường loại 2 - Vị trí 2	270.000	8.271.000
3	Đường loại 2 - Vị trí 3	240.000	6.782.000
4	Đường loại 2 - Vị trí 4	210.000	5.562.000
5	Đường loại 2 - Vị trí 5	180.000	4.561.000
III	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp đường Lê Lai (Đoạn từ Trương Công Định đến Thống Nhất) – Đường loại 3.		
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	300.000	9.326.000
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	270.000	6.528.000
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	240.000	5.353.000
4	Đường loại 3 - Vị trí 4	210.000	4.389.000
5	Đường loại 3 - Vị trí 5	180.000	3.599.000

IV. Nội dung thẩm định

Căn cứ theo quy định tại Điều 112 Luật đất đai và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất (gọi tắt là Thông tư 36), nội dung thẩm định như sau:

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

- Thời điểm xác định giá: tháng 04/2020

- Mục đích sử dụng đất: Loại đất cần xác định giá là đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh tại phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu. Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất thu hồi, UBND thành phố Vũng Tàu đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của các thửa đất.

* Ý kiến thẩm 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”

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...”

Theo quy định trên, việc xác định giá cụ thể để tính bồi thường phải được thực hiện vào thời điểm có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tại phương án giá của UBND thành phố Vũng Tàu và Sở Tài nguyên và Môi trường chưa dự kiến thời điểm sẽ ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường để làm cơ sở xác định thời điểm định giá.

Tuy nhiên, hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá số 1341/2020/VLAND-HCM ngày 27/4/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt đến tháng 10/2020. Trong trường hợp thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường quá thời điểm có hiệu lực của Chứng thư, UBND thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm làm việc với đơn vị tư vấn để xác định lại sự biến động của giá đất tại khu vực và có văn bản báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính.

- Đồng thời, tại trang 3 Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định loại đất cần xác định giá chỉ gồm đất ở. Tuy nhiên, tại phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giá đất đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, chỉnh sửa cho phù hợp.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân, phương án giá đất chưa áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường thì 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.

Đối với đất nông nghiệp của 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).

Đối với đất sản xuất kinh doanh: Do thu thập TSSS là đất ở và quy đổi về giá đất SXKD theo tỷ lệ tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (60%), do đó thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

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

Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát, thu thập thông tin của 41 TSSS tại các tuyến đường Nam Kỳ khởi Nghĩa, Trương Công Định, Lê Lai, Thống Nhất, Xô Viết Nghệ Tĩnh tương đồng với tài sản thẩm định, đã giao dịch thành công, có thời điểm chuyển nhượng trong năm 2019, không quá 02 năm tính đến thời điểm thẩm

định giá là phù hợp quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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:

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh giá đất 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.

* Ý kiến thẩm định: Tại Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ nêu ý kiến nhận định đối với đất ở. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung ý kiến nhận định đối với đất SXKD và đất nông nghiệp về nguyên tắc này.

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

2.1 Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ

a) Về mẫu khảo sát và thu thập thông tin: Tài sản thẩm định bao gồm các tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Trương Công Định, Lê Lai, Thống Nhất, Xô Viết Nghệ Tĩnh, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 41 TSSS thuộc các vị trí tương đồng về loại đường, vị trí với TSTD. Tuy nhiên, tại một số tuyến đường và một số vị trí không tiếp giáp mặt tiền đường thì đơn vị tư vấn chưa thu thập đầy đủ các mẫu TSSS theo quy định là chưa phù hợp với Thông tư số 36 (*mỗi vị trí phải thu thập tối thiểu 3 TSSS*), cụ thể:

*** Đối với đất ở:**

- Đối với đất ở đường loại 1: Đơn vị tư vấn thu thập 9 TSSS thuộc vị trí 1,2,3 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và đường Trương Công Định để đề xuất đơn giá đất ở của các tuyến đường gồm Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất là chưa đảm bảo phù hợp với Thông tư số 36

* Giải trình của đơn vị tư vấn: Qua khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định, các tuyến đường Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Thống Nhất đều là đường loại 1, không có sự khác biệt về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, mật độ dân cư và khảo sát thị trường thì đơn giá quyền sử dụng đất ở tại 4 đường này là không chênh lệch nhiều. Và các tuyến đường này nằm gần nhau, giao nhau. Vì vậy để tránh sự khiếu nại của các hộ dân cùng dự án, đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá quyền sử dụng đất ở các tuyến đường loại 1 là bằng nhau.

* Ý kiến thẩm định: Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn chỉ nêu ý kiến giải trình nhưng chưa chứng minh cụ thể sự tương đồng về giá thị trường giữa các tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất. Đề nghị đơn vị tư vấn bổ sung một vài dẫn chứng cụ thể.

- Đối với đất ở đường loại 2: Đơn vị tư vấn thu thập 9 TSSS thuộc vị trí 1,2,3 đường Thống Nhất (đoạn Lê Lai đến Trương Công Định) và đường Xô Viết Nghệ Tĩnh để đề xuất đơn giá đất ở của các tuyến đường gồm Thống Nhất và Xô Viết Nghệ Tĩnh là phù hợp.

- Đối với đất ở đường loại 3: Đơn vị tư vấn thu thập 6 TSSS thuộc vị trí 1,3 đường Lê Lai (đoạn từ Trương Công Định đến Thống Nhất) để đề xuất đơn giá đất ở của đường Lê Lai là phù hợp.

- Đối với các vị trí còn lại của các tuyến đường không khảo sát được tài sản so sánh: Do không thu đủ thông tin TSSS của các vị trí còn lại, đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ bước giá trên thị trường giữa các vị trí tương đồng với tỷ lệ chênh lệch bước giá giữa các vị trí do UBND tỉnh quy định theo Quyết định 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh và đề xuất sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí đất ở theo Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh để xác định giá đất ở cho vị trí còn lại là phù hợp.

* **Đối với đất sản xuất kinh doanh:** Qua khảo sát thì trên thị trường không có giao dịch đất sản xuất kinh doanh, do đó đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng quy định giá đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở của từng loại đường, vị trí tương ứng theo quy định tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh.

* **Đối với đất nông nghiệp:**

- Đơn vị tư vấn khảo sát 06 TSSS thuộc Đường loại 1- vị trí 3, vị trí 5; 03 TSSS thuộc Đường loại 2 – vị trí 5; 06 TSSS thuộc Đường loại 3 – vị trí 2, vị trí 5. Như vậy, đơn vị tư vấn chưa thu thập đầy đủ các mẫu TSSS theo quy định là chưa phù hợp với Thông tư số 36.

Giải trình của đơn vị tư vấn: Qua khảo sát, khu vực định giá thuộc khu dân cư nên thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp rất hạn chế, đa phần người dân đã chuyển mục đích từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn không thu thập đầy đủ thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp.

- Đối với các vị trí còn lại của các tuyến đường không khảo sát được tài sản so sánh: Qua thông tin các tài sản thu thập được, đơn vị tư vấn nhận thấy đơn giá đất nông nghiệp của vị trí sau bằng khoảng 82% các vị trí liền kề trước. Đồng thời, qua tham khảo các dự án đã được phê duyệt lân cận khu vực định giá (như dự án đường vào Trường THCS phường 11, Trường tiểu học phường 11, Trường Mầm non Rạch Dừa, Nhà Tang lễ phường 11, Trụ sở công an phường 11...) thì tỷ lệ chênh lệch giữa vị trí sau bằng 82% vị trí trước, riêng vị trí 2 bằng 70% vị trí 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ chênh lệch bước giá giữa các vị trí đất nông nghiệp đã được chứng minh trên thị trường và đã được UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở xác định đơn giá đất nông nghiệp của các vị trí còn lại không khảo sát được tài sản so sánh.

b) Phân tích, so sánh các điều chỉnh các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh và tài sản thẩm định: Theo chứng thư thẩm định giá thì các tài sản so sánh tương đồng các yếu tố (hình thức trả tiền: trả tiền ngay, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, an ninh, môi trường, lợi thế kinh doanh và giao thông) và không có điều chỉnh các yếu tố khác biệt.

2.2 Phương pháp thu nhập

- Tại chứng thư, đơn vị tư vấn xác định đơn giá đất nông nghiệp theo phương pháp thu nhập là 343.000 đồng/m²

* Ý kiến thẩm định: Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung việc xác định giá đất nông nghiệp theo phương pháp thu nhập vào nội dung Tờ trình

2.3 Về áp dụng phương pháp khác đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh: Tại Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu:

Theo Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định có 5 phương pháp để định giá đất cụ thể do đó còn lại 3 phương pháp: thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất. Nhưng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất không thể sử dụng cho tài sản định giá này. Vì vậy, chỉ còn 2 phương pháp: thu nhập, thặng dư.

Theo Điểm d Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất “*có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giá định và tổng chi phí ước tính*” nhưng tài sản định giá có mục đích thẩm định là để bồi thường và các thửa đất có mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, đất sản xuất kinh doanh. Do đó, Đơn vị tư vấn không áp dụng được tại chứng thư này.

Tại Điều 5 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 đối với đất phi nông nghiệp thì phải khảo sát thu nhập bình quân một năm từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 5 năm liên tục, tuy nhiên, nhưng qua khảo sát Đơn vị tư vấn không thu thập được dữ liệu này. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không thể tính toán theo phương pháp này.

Từ những phân tích trên, Đơn vị tư vấn chỉ sử dụng 2 phương pháp: so sánh trực tiếp và chiết trừ là phù hợp

3. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát

- 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 3570/TTr-STNMT ngày 05/6/2020.

- Tại Tờ trình có nêu: “*Tại Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và thông tin về hợp đồng chuyển nhượng. Các tài sản so sánh có thông tin về giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng khác với thông tin về giá đất chuyển nhượng cung cấp tại phiếu điều tra khảo sát. Về việc này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã 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 giá 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 để nhằm giảm số tiền phải nộp khi thực hiện công chứng 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*”. Do đó, đối với tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập do đơn vị tư vấn và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm rà soát theo quy định.

4. Sự phù hợp 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

Tại Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Vị trí	DA Xây dựng nút giao thông Trương Công Định – Trần Đồng – Lê Lai, thành phố Vũng Tàu	DA Cải tạo nâng cấp đường Triệu Việt Vương tại phường 4, thành phố Vũng Tàu	Giá đất giải quyết khiếu nại ông Nguyễn Văn Tuấn, phường 8 khi Nhà nước thu hồi đất DA đoạn cuối Quốc lộ 51B	Giá đất Dự án Cải tạo, nâng cấp đường Đồ Chiểu, thành phố Vũng Tàu (thuộc phường 1 và phường 3)	Giá đất Dự án đường Thống Nhất nối dài, thành phố Vũng Tàu (thuộc phường 1, phường 3, phường Thắng Tam)	Tăng/giảm
		thời điểm định giá đất tháng 10/2018	thời điểm định giá đất 9/2019	thời điểm định giá đất 7/2019	thời điểm định giá đất tháng 01/2020	thời điểm định giá đất tháng 4/2020	
A	ĐẤT Ở						
I	Đường loại 1 (đường Trương Công Định - đoạn từ Ngã 5 đến Lê lai, Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, đường Lê Hồng Phong, đường Trương Công Định, đường Thống Nhất (đoạn từ Quang Trung đến Lê Lai)						
1	Vị trí 1	39.563.000		49.754.000		64.703.000	Tăng 63%
II	Đường loại 2 (đường Nguyễn Du; Trần Đồng; Nguyễn Trường Tộ; đường Lê Lai (Đoạn từ đường Lê Quý Đôn đến đường Thống Nhất), đường Thống Nhất (Đoạn Lê Lai đến Trương Công Định, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh						
1	Vị trí 1	33.269.000			52.679.000	52.889.000	Tăng 58%
III	Đường loại 3 (đường Lê Lai (đoạn từ đường Thống nhất đến Trương Công Định); đường Triệu Việt Vương; đường Đồ Chiểu (Đoạn từ đường Lê Lai đến hẻm 114 đường Đồ Chiểu)						
1	Vị trí 1	24.159.000	28.595.000		45.465.000	45.599.000	Tăng từ 59% đến 88%
B	ĐẤT NÔNG NGHIỆP						
I	Đường loại 1 (đường Lê Hồng Phong, đường Trương Công Định, đường Thống Nhất (đoạn từ Quang Trung đến Lê Lai)						
1	Vị trí 1			15.026.000		16.420.000	Tăng 9%
II	Đường loại 2 (đường Huyền Trân Công Chúa, đường Thống Nhất (Đoạn Lê Lai đến Trương Công Định, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh						
1	Vị trí 2			7.767.000		8.271.000	Tăng 6,4%
2	Vị trí 3			6.381.000		6.782.000	

- Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu: Tại Tờ trình số 3134/TTr-UBND ngày 19/5/2020 UBND thành phố Vũng Tàu nhận định: đơn giá theo như kết quả thẩm định giá và đề xuất giá của đơn vị tư vấn là phù hợp.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: phương án giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường Thống Nhất (nối dài) tại phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu là tương đối phù hợp.

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

1. Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu:

- Về mẫu TSSS đường Thống Nhất (đường loại 1): đây là đoạn đường ngắn, trong vòng 2 năm trở lại đây không có thông tin giao dịch chuyên nhượng.

- Về áp dụng tỷ lệ bước giá đất nông nghiệp: tỷ lệ bước giá các vị trí đất nông nghiệp giữa các phường tại thành phố Vũng Tàu đều tương đồng nhau. Do đó, Thành phố Vũng Tàu thống nhất việc áp dụng tỷ lệ bước giá của các dự án lân cận đã được UBND tỉnh phê duyệt theo đề xuất của đơn vị tư vấn.

- Về thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp: Khu vực dự án là trung tâm thành phố Vũng Tàu, đông dân cư, hiện nay không còn đất nông nghiệp thuần nên rất hạn chế thông tin giao dịch về đất nông nghiệp.

2. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Trên cơ sở ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn và ý kiến nhận định của UBND thành phố Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất của UBND thành phố Vũng Tàu. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ bổ sung, hoàn thiện nội dung Tờ trình theo các ý kiến thẩm định nêu trên trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

3. Ý kiến của Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh: Thống nhất với đề xuất và giải trình của đơn vị tư vấn và UBND thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, đề nghị đơn vị tư vấn bổ sung ý kiến giải trình sự tương đồng về giá thị trường giữa các tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất. Đồng thời, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung, hoàn thiện nội dung Tờ trình theo các ý kiến thẩm định nêu trên trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

Trên cơ sở nội dung thẩm định nêu trên, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất về nguyên tắc xác định giá, phương pháp xác định giá theo phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện công trình Đường Thống Nhất (nối dài) thuộc phường 1, phường 3, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu tại Tờ trình số 3570/TTr-STNMT ngày 05/6/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, Hội đồng đề nghị:

- Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung, hoàn thiện nội dung Tờ trình theo các ý kiến thẩm định nêu trên trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

- Đơn vị tư vấn bổ sung ý kiến giải trình sự tương đồng về giá thị trường giữa các tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Thống Nhất gửi Hội đồng thẩm định và Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp vào nội dung Tờ trình trước khi trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt.

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 (Nhi)

**KT. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
THƯỜNG TRỰC HỘI ĐỒNG**

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