

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 7 năm 2020

Về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Hạng mục mương thoát nước thuộc dự án Trường mầm non Xuân Sơn, huyện Châu Đức.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ thể) nhận được văn bản số 4192/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/7/2020 (kèm theo Tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020) 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 Hạng mục mương thoát nước thuộc dự án Trường mầm non Xuân Sơn, huyện Châu Đức.

Ngày 10/7/2020, Hội đồng thẩm định giá tiến hành họp để thẩm định 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.

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 4192/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/7/2020 là Tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020, dự thảo phương án giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình số 2059/TTr-UBND ngày 22/5/2020 của UBND huyện Châu Đức; Chứng thư thẩm định giá số 1631/2020/VLAND-HCM ngày 18/5/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

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

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên Môi trường tại tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020:

- Tổng số diện tích đất phải thu hồi là: 2.521,9m², trong đó diện tích đất phải bồi thường là 1.200,0m²; diện tích đất không phải bồi thường là 1.316,9m² (đất suối và đường giao thông do UBND xã quản lý).

- Tổng số trường hợp bị thu hồi đất: 01 tổ chức và 23 hộ gia đình, cá nhân.

- Tài sản thẩm định giá: 1.200,0m² đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn.

- Địa điểm khu đất: xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Tuyến đường xác định giá để tính bồi thường, hỗ trợ về đất: Đường nhựa có chiều rộng từ 4m trở lên (thuộc Khu vực 2 – Hệ số 0,64).

- Thời điểm khảo sát và thẩm định giá: Tháng 04/2020.

- Chủ đầu tư dự án: Ban Quản lý dự án – Đầu tư Xây dựng huyện Châu Đức.

- Đơn vị tư vấn được chỉ định để thực hiện dự án thẩm định giá đất: Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt (VLAND), địa chỉ: 168/14 Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Q.Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

- Phương pháp thẩm định giá: được áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập.

2. Mục đích định giá:

Sở Tài nguyên và Môi trường Xác định giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Hạng mục mương thoát nước thuộc dự án Trường mầm non Xuân Sơn, huyện Châu Đức.

3. Phương án giá đất của dự án:

Tại tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND tỉnh	Thị trường
I	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã Xuân Sơn xác định theo đường nhựa có chiều rộng từ 4m trở lên		
1	Khu vực 2 – Vị trí 1	157.000	683.000
2	Khu vực 2 – Vị trí 2	141.000	393.000
3	Khu vực 2 – Vị trí 3	126.000	351.000
4	Khu vực 2 – Vị trí 4	110.000	307.000
5	Khu vực 2 – Vị trí 5	94.000	262.000

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

Diện tích đất cần định giá thuộc phạm vi thu hồi đất để thực hiện dự án nằm trên địa bàn xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức. UBND huyện Châu Đức xác định giá đất cụ thể theo mục đích hợp pháp của loại đất nông nghiệp tại khu vực nông thôn.

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 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:

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 trong phương án, đơn vị tư vấn khảo sát các tài sản có cùng loại đất là đất nông nghiệp, giao dịch thành công từ tháng 3/2019 đến tháng 8/2019.

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 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định: “*Phương án giá do UBND huyện Châu Đức 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.”

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp

a) Quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường

Tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định.

b) Đề xuất của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường

- Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp Khu vực 2 – vị trí 1:

Đơn vị tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin của 03 tài sản là thửa đất nông nghiệp tiếp giáp đường nhựa có chiều rộng trên 4m cách tài sản thẩm định từ 350m đến 450m đã chuyển nhượng thành công trong năm 2019 để so sánh. Sau đó lấy trung bình số học của 3 TSSS để xác định đơn giá đất nông nghiệp các thửa Khu vực 2 – vị trí 1 là 683.484 đồng/m².

- Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp Khu vực 2 – vị trí 3:

Đơn vị tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin của 03 tài sản là thửa đất nông nghiệp có vị trí tương đồng và cách tài sản thẩm định từ 250m đến 400m đã chuyển nhượng thành công trong năm 2019 để so sánh. Sau đó lấy trung bình số học của 3 TSSS để xác định đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất khu vực 2 – vị trí 3 là 351.289 đồng/m².

- Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp Khu vực 2 – vị trí 4:

Đơn vị tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin của 03 tài sản là thửa đất nông nghiệp có vị trí tương đồng và cách tài sản thẩm định từ 400m đến 550m đã chuyển nhượng thành công trong năm 2019 để so sánh. Sau đó lấy trung bình số học của 3 TSSS để xác định đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất khu vực 2 – vị trí 4 là 306.045 đồng/m².

- Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp Khu vực 2 – vị trí 5:

Đơn vị tư vấn đã khảo sát thu thập thông tin của 03 tài sản là thửa đất nông nghiệp có vị trí tương đồng và cách tài sản thẩm định từ 400m đến 600m đã chuyển nhượng thành công trong năm 2019 để so sánh. Sau đó lấy trung bình số học của 3 TSSS để xác định đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất khu vực 2 – vị trí 5 là 262.026 đồng/m².

- Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp Khu vực 2 – vị trí 2:

Qua khảo sát thực tế trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn không tìm được bất kỳ TSSS nào ở vị trí 2. Qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn nhận định tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí 3,4,5 theo giá thị trường và theo bước giá của UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND là chênh lệch không nhiều. Do đó, đơn vị tư vấn đề nghị lấy đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp khu vực 2 – vị trí 5 theo thị trường làm chuẩn và căn cứ theo tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh để xác định đơn giá cho các vị trí 2,3,4, cụ thể:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND tỉnh	Thị trường
I	Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp tại xã Xuân Sơn xác định theo đường nhựa có chiều rộng từ 4m trở lên		
1	Khu vực 2 – Vị trí 2	141.000	393.000
2	Khu vực 2 – Vị trí 3	126.000	351.000
3	Khu vực 2 – Vị trí 4	110.000	307.000
4	Khu vực 2 – Vị trí 5	94.000	262.000

2.2. Phương pháp thu nhập

Đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thu nhập (đất nông nghiệp trồng tiêu) để xác định giá trị loại đất nông nghiệp, kết quả khảo sát đơn giá đất nông nghiệp là 38.000 đồng/m². Đơn vị tư vấn nhận định 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 ở và đất nông nghiệp.

Tại Tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất theo phương án do đơn vị tư vấn đề xuất.

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, UBND huyện Châu Đức chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.

- Tại Chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh. 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 vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Châu Đức chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Sự phù hợp của phương án giá đất:

+ Ý kiến của UBND huyện Châu Đức: Tại tờ trình số 2059/TTr-UBND ngày 22/5/2020, UBND huyện Châu Đức xác định: *“Qua xem xét kết quả khảo sát của đơn vị tư vấn và tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, UBND huyện Châu Đức nhận thấy đơn giá mà đơn vị tư vấn xác định và đề xuất là phù hợp so với tình hình thực tế tại địa phương và khu vực dự án.”*

+ Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: *“Qua rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với phương án giá đất cụ thể tại chứng thư thẩm định giá đất số 1631/2020/VLAND-HCM ngày 18/5/2020 của công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt, kính đề nghị Hội đồng xem xét.”*

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 Tờ trình số 4191/TTr-STNMT ngày 01/7/2020.

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 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 15/05/2014 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 (để b/c);
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND huyện Châu Đức;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLGS&TCDN (Hiệu).

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

**PHÓ GIÁM ĐỐC
Trương Kim Tân**