

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

V/v Ý kiến thẩm định phương án giá đất
cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu
giá quyền sử dụng đất có diện tích
8.479,7m² tại phường 11, TPVT.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được văn bản số 6826/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/11/2019 và Tờ trình số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 29/11/2019, tại Văn phòng Sở Tài chính, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là Hội đồng) tiến hành họp thẩm định thẩm định thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Tại cuộc họp này, Hội đồng thống nhất 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 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;

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 76/2014/TT-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và 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 22/2017/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 2751/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 3138/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 20 tháng 03 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Văn bản số 6571/UBND-TNMT ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND thành phố Vũng Tàu ý kiến liên quan đến 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Chứng thư thẩm định giá đất số 978/TTKTTNMT ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 500/VPĐK-ĐKCG ngày 08/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai v/v cung cấp thông tin địa chính;

Căn cứ văn bản số 673/TTPTQĐ-ĐTĐ ngày 21 tháng 8 năm 2019, số 724/TTPTQĐ-ĐTĐ ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất Tỉnh về việc thẩm định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Tờ trình số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7 m² tại phường 11, thành phố 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).

Theo hồ sơ kèm theo văn bản số văn bản số 6862/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019 trong đó kèm theo dự thảo phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, chứng thư thẩm định giá số 978/TTKTTNMT ngày 5/8/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường, văn bản số 673/TTPTQĐ-ĐTĐ ngày 21/8/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá đất cụ thể:

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019 như sau:

1. Mục đích định giá

Xác định giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Văn bản số 1732/QLĐT-QHKT ngày 15/8/2018 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu về việc cung cấp thông tin quy hoạch của lô đất.

Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quyết định số 3138/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 20 tháng 03 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Văn bản số 500/VPĐK-ĐKCG ngày 08/4/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh về việc xác định thông tin địa chính khu đất đấu giá.

Văn bản số 6571/UBND-TNMT ngày 15 tháng 11 năm 2019 của UBND thành phố Vũng Tàu ý kiến liên quan đến 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Đặc điểm, vị trí khu đất đấu giá

Vị trí: Khu đất tọa lạc tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Vị trí, ranh giới: Khu đất tọa lạc tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, có tứ cận như Trích đo Bản đồ địa chính khu đất, tỉ lệ 1/1000, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác nhận ngày 05 tháng 07 năm 2018.

Diện tích đất: 8.479,7m², trong đó:

- 2.293,05 m² đất ở.
- 6.186,65 m² đất giao thông công cộng.

Loại đường /Vị trí: Theo văn bản số 500/VPĐK-ĐKCG ngày 08/4/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai thì khu đất được xác định theo đường 3/2 đoạn Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B. Đường loại 3 – Vị trí 5.

Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị, đất giao thông.

Hình thức sử dụng đất: Căn cứ Điều 55 Luật Đất đai năm 2013, phần diện tích 2.293,05 m² được xác định là đất Nhà nước Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất; Căn cứ Điều 54 Luật Đất đai năm 2013, phần diện tích 6.186,65 m² được xác định là đất Nhà nước Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài (Căn cứ điều 125 Luật Đất đai năm 2013); Tổ chức kinh tế trúng đấu giá thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt không quá 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Thời hạn sử dụng đất của tổ chức kinh tế được tính từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá (Căn cứ điều 126 Luật Đất đai năm 2013).

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao toàn bộ diện tích đất đã xây dựng công trình giao thông cho địa phương quản lý trước khi được thực hiện các quyền của

Đơn vị tư vấn thẩm định giá: Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

- **Nhận xét:** Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đoạn sau tại mục 3 phần II Tờ trình: *“Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao toàn bộ diện tích đất đã xây dựng công trình giao thông cho địa phương quản lý trước khi*

được thực hiện các quyền của” để hoàn thiện đoạn văn do chưa thể hiện được đầy đủ nội dung.

Tại cuộc họp này, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất bổ sung nội dung nhận xét trên trong Tờ trình để thể hiện đầy đủ nội dung của đoạn văn.

4. Thời điểm xác định giá đất cụ thể

Khoản 3, Điều 108, Luật Đất đai 2013 quy định: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”, đồng thời căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 108 Luật Đất đai thì trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Vì vậy, trong Phương án giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời điểm định giá đất cụ thể là thời điểm đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát giá (tháng 7/2019) để làm căn cứ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để xác định đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Cụ thể
Đơn giá đất ở xác định theo đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B)			
1	Đất Đường loại 3 - Vị trí 5	3.210.000	10.319.890

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

Tại Tờ trình số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu:

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

Tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung phương án đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7m² tại phường 11 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định: Mục đích sử dụng đất: Tổng diện tích đấu giá 8.479,7m² gồm: 2.293,05 m² đất ở và 6.186,65 m² đất giao thông công cộng.

Ngày 15/11/2019, UBND thành phố Vũng Tàu có văn bản số 6571/UBND-TNMT, theo đó xác định: “Theo quy hoạch được duyệt thì khu đất diện tích 8.479,7 m² có khoảng 6.189,7 m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông phải bàn giao cho địa phương quản lý và phần diện tích còn lại (khoảng 2.290 m²) thuộc quy hoạch nhà ở độc lập.

Tại khoản 2 Điều 54, Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất

xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này”.

Tại khoản 2 Điều 55, Luật Đất đai 2013 quy định: “Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể của đất ở.”.

Nhận xét:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 54, Luật đất đai năm 2013 quy định đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định cụ thể để xác định như thế nào là đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ trong Tờ trình: diện tích đất thu tiền sử dụng đất là 8.479,7m², bao gồm cả diện tích đất xây dựng nhà ở (2.293,05m²) và diện tích đất giao thông (6.186,65m²) hay diện tích đất thu tiền sử dụng đất chỉ bao gồm diện tích đất ở (2.293,05m²), còn diện tích đất giao thông(6.186,65m²) không thu tiền sử dụng đất làm cơ sở để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. Vì diện tích đất giao thông nằm trong diện tích bán đấu giá quyền sử dụng đất. Đồng thời nêu rõ căn cứ pháp lý để xác định như thế nào là đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh để Hội đồng xem xét, có ý kiến.

Tại cuộc họp này, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất bổ sung văn bản của Tổng cục quản lý đất đai hướng dẫn việc đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh, bàn giao cho chính quyền địa phương thì không thu tiền sử dụng đất.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại điểm 1 khoản 1 Điều 112, Luật Đất đai 2013 quy định: “Việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc theo thời hạn sử dụng đất”.

Tại khoản 3 Điều 126, Luật Đất đai 2013 quy định: “....Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài”.

Từ các cơ sở trên, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá cụ thể của đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (theo quy định tại khoản 3 Điều 126, Luật Đất đai 2013).

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:

Hồ sơ phương án đấu giá và Quyết định đấu giá thể hiện diện tích 8.479,7 m² đất đấu giá (2.293,05 m² đất ở và 6.186,65 m² đất giao thông công cộng) tại

vị trí 5 Đường loại 3 (đường 3/2), như vậy, Đơn vị tư vấn phải thu thập ít nhất 03 TSSS đã chuyển nhượng thành để xác định giá đất của dự án.

Đơn vị tư vấn đã tìm đủ thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của 03 TSSS tại khu vực lân cận để xác định đơn giá quyền sử dụng đất ở cụ thể tại vị trí 5 Đường loại 3 theo quy định.

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:

Sau khi xác định được giá đất cụ thể trong điều kiện bình thường, Đơn vị tư vấn 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, cụ thể:

Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố dân cư: Trên cơ sở kết quả rà soát thông tin thị trường và tỷ lệ của phiếu điều tra đại diện, Đơn vị tư vấn đã chứng minh và nhận định thửa đất nằm tại khu vực ít dân cư sinh sống kém so với thửa đất nằm tại khu vực dân cư đông đúc là 10%; thửa đất cần định giá (nằm tại khu vực ít dân cư sinh sống, điều kiện hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh) kém lợi thế so với thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3, (nằm tại khu vực dân cư tập trung có điều kiện tốt hơn về tầng kỹ thuật) là 10%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh giảm **9,09%**.

Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy hoạch trong tương lai: thửa đất cần định giá thuộc quy hoạch khu dân cư, kết nối trực tiếp với đường Hàng Điều, nối thông ra đường 3/2 và đường 2/9; các TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp hẻm nhỏ, chỉ nối thông ra một tuyến đường (đường Bình Giã), có tỷ lệ chênh lệch là **10%**. Do đó, Đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh giảm **25 %**.

Nhận xét:

Tại trang 7 Chứng thư thẩm định giá số 978/TTKTTNMT ngày 05/8/2019 đã nêu:

*“ Khu đất định giá thuộc quy hoạch khu dân cư, nối trực tiếp đường Hàng Điều nối thông ra đường 3/2 và đường 2/9, nên thuận lợi hơn so với thửa đất so sánh tiếp giáp hẻm nhỏ chỉ nối thông ra một tuyến đường (đường Bình Giã) là **20%**”.*

Tuy nhiên, tại Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường đã nêu:”

*Hiện nay theo phương án giá đất do thửa đất cần định giá thuộc quy hoạch khu dân cư, kết nối trực tiếp với đường Hàng Điều, nối thông ra đường 3/2 và đường 2/9; các TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp hẻm nhỏ, chỉ nối thông ra một tuyến đường (đường Bình Giã), có tỷ lệ chênh lệch là **10%**. Do đó, Đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh giảm **25 %**.”*

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại tỷ lệ chênh lệch giá đất do yếu tố quy hoạch trong tương lai là **20%** hay **10%**. Đồng thời qua rà soát, việc tính toán điều chỉnh khác biệt về yếu tố quy hoạch trong tương lai của đơn vị tư vấn làm **tăng giá trị của tài sản thẩm định là 25%** do thuận lợi hơn so với tài sản so sánh.

Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất nhận xét nêu trên và điều chỉnh lại tỷ lệ chênh lệch giá đất do yếu tố quy hoạch trong tương lai là 20% theo Chứng thư thẩm định giá. Đồng thời điều chỉnh khác biệt về yếu tố quy hoạch trong tương lai của đơn vị tư vấn làm tăng giá trị của tài sản thẩm định là 25% do thuận lợi hơn so với tài sản so sánh.

Đối với dự án này, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất điều chỉnh 02 yếu tố:

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố dân cư.
- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy hoạch trong tương lai.

Theo báo cáo của UBND thành phố Vũng Tàu tại văn bản số 6571/UBND-TNMT ngày 15/11/2019 thì Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở số 2 Phía Tây đường 3/2 do Công ty cổ phần phát triển nhà làm chủ đầu tư được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 298/QĐ-UBND ngày 21/6/2010 và Quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 01/12/2010. Theo quy hoạch được duyệt thì khu đất diện tích **8.479,7m²** có khoảng **6.189,7m²** thuộc quy hoạch đường giao thông phải bàn giao cho địa phương quản lý và phần diện tích đất còn lại (**khoảng 2.290,0m²**) thuộc quy hoạch nhà ở độc lập...”

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị điều chỉnh giảm giá đất **9,09%** do yếu tố xa dân cư tương tự như phương án giá đất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với 39.695,4m² tại phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần phát triển nhà. Sau khi rà soát, Hội đồng thống nhất điều chỉnh giảm mức giá của tài sản thẩm định do khác biệt về yếu tố dân cư là 9,09% và điều chỉnh tăng mức giá của tài sản thẩm định 25% của khu đất 8.479,7m².

đ) Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Đơn vị tư vấn đã áp dụng nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá; nguyên tắc thời hạn sử dụng đất; nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng 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 cơ bản theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

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 và theo chứng thư thẩm định giá, việc định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư và kết luận giá đất cụ thể được thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp được quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, cụ thể:

a) Về Phương pháp so sánh trực tiếp:

- Về cơ bản, đơn vị tư vấn thẩm định giá đã áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp theo đúng hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014, cụ thể công việc đã thực hiện:

+ Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có tài sản trên đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

+ Thực hiện điều chỉnh giá đất của các thửa đất so sánh về cùng mục đích đối với đơn giá quyền sử dụng đất cần định giá.

+ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Ước tính giá đất của thửa đất và xác định giá đất: Đơn vị tư vấn đã xác định giá đất của loại đất, vị trí cần định giá bằng cách lấy bình quân số học của 3 mức giá ước tính của 3 tài sản so sánh, đảm bảo nguyên tắc giá đất của loại đất, vị trí cần định giá chênh lệch với từng mức giá ước tính của 3 tài sản so sánh không quá 10% (như theo quy định tại Khoản 4, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn).

b) Phương pháp thặng dư:

Căn cứ dự án đầu tư, tham khảo đơn giá từ các dự án lân cận tại khu vực định giá và các số liệu giá định về Doanh thu, chi phí, Đơn vị tư vấn đã xác định giá trị khu đất theo phương pháp thặng dư là 10.069.339 đồng/m², trong khi đó, giá trị khu đất xác định theo phương pháp so sánh là 10.319.890 đồng/m². Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất giá trị của khu đất theo Phương pháp so sánh trực tiếp.

c) Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn, kính đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất cụ thể của TSTĐ.

Nhận xét:

Tại mục 3.2 (ước tính giá trị của khu đất theo phương pháp thặng dư - trang 9) Chứng thư thẩm định giá đã nêu:

“Khu đất định giá nằm trong dự án Khu dân cư số 2 Phía Tây đường 3/2 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu quy mô 63.347,8m². Do không thể xác định chính xác doanh thu và chi phí phát triển khi tính toán theo phạm vi ranh giới theo trích lục bản đồ địa chính khu đất, tỷ lệ 1/1000 do văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh xác nhận ngày 05/7/2018(xuất hiện trường hợp không trọn thửa, không trọn đường...). vì vậy, tổ định giá tính toán trên toàn bộ diện tích dự án.

...

Theo quyết định số 5508/QĐ-UBND ngày 01/12/2010 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phía Tây đường 3/2, phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần phát triển nhà tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, bảng cơ cấu sử dụng đất:

- Đất ở: 41.593,2m², tỷ lệ 65,66%
- Đất vườn hoa: 150m², tỷ lệ 0,24
- Đất giao thông: 21.604,6m², tỷ lệ 34,10%

Nội dung đầu tư và phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, công trình công cộng, cây xanh sẽ bàn giao lại cho cơ quan quản lý nhà nước; sau đó bán sản phẩm là đất nền: gồm đất nền nhà liền kề 11.169m²; đất nền nhà biệt thự 30.424,2m²”.

Do không có quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở Phía Tây đường 3/2, phường 11, thành phố Vũng Tàu và dự toán chi phí, doanh thu của dự án kèm theo hồ sơ nên chưa có cơ sở thẩm định giá của dự án theo phương pháp thặng dư. Vì vậy, tại cuộc họp, Hội đồng thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu đối với diện tích đất 39.695,4m² thực hiện dự án khu nhà ở Phía Tây đường 3/2 của Công ty cổ phần phát triển nhà để rà soát cách tính toán chi phí, doanh thu của dự án, làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 8.479,7m² theo phương pháp thặng dư.

Tuy nhiên qua rà soát việc xác định giá theo phương pháp thặng dư, nhận thấy:

1. Ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển

Tại Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn chưa giải trình tính toán chi tiết các khoản chi phí hoạt động kinh doanh, doanh thu hoạt động qua các năm, lãi vay ngân hàng. Do đó, tại cuộc họp Hội đồng thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn giải trình cụ thể bảng tính toán chi tiết các khoản chi phí hoạt động kinh doanh, doanh thu hoạt động qua các năm, lãi vay ngân hàng, làm cơ sở xác định giá đất của dự án.

2. Tỷ lệ chiết khấu:

Đơn vị tư vấn xác định tỷ suất chiết khấu/lãi vay(trang 10- chứng thư thẩm định giá): 10,6%/năm tham khảo biểu lãi suất **tiền vay của Ngân hàng thương mại cổ phần và phát triển Việt Nam** (lãi suất cho vay trung dài hạn từ 13 đến 36 tháng).

Tuy nhiên theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Thông tư 36 quy định: *”r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản”*.

Tại cuộc họp, Hội đồng thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn giải trình tỷ lệ chiết khấu theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Thông tư 36.

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

- Đối với các thông tin của phương 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 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019.

- 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 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 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 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. Vì vậy, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định tại Điều 116 Luật Đất đai.

Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm rà soát các thông tin khảo sát đầu vào của các mẫu tài sản so sánh và chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập 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 số 6825/TTr-STNMT ngày 18/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu và nhận định như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TTĐC	Giá đất trúng đấu giá 18.165,8m ² , phường 10 (tính theo bước giá)	Chuyển mục đích 39.695,4 m ² , phường 11	Đấu giá 8.479,7 m ² tại phường 11
Thời điểm định giá	Tháng 5/2019	Tháng 8/2018	Tháng 7/2019
I. Đất ở	Đường D5	Đường 3/2	Đường 3/2
ĐL 3 – VT 5	9.527.394	8.094.049	10.319.890

Giá đất cụ thể Đơn vị tư vấn đề xuất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 8.479,7 m² tại phường 11, thành phố Vũng Tàu cao hơn so với Giá đất trúng đấu giá 18.165,8m², phường 10, giá Chuyển mục đích 39.695,4 m², phường 11 do thời điểm thẩm định giá khác nhau.

II. Kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 4/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (vắng Cục thuế) thống nhất dự án như sau:

- Thống nhất với nguyên tắc và phương án xác định giá đất của dự án theo Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6825/TTr-STNM ngày 18/11/2019. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất theo nội dung:

+ Bổ sung trong Tờ trình: đoạn sau tại mục 3 phần II Tờ trình: *“Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bàn giao toàn bộ diện tích đất đã xây dựng công trình giao thông cho địa phương quản lý trước khi được thực hiện các quyền của”* để hoàn thiện đoạn văn do chưa thể hiện được đầy đủ nội dung.

+ Về nội dung: đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất:

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung văn bản của Tổng cục quản lý đất đai hướng dẫn việc đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh, bàn giao cho chính quyền địa phương thì không thu tiền sử dụng đất.

+ Điều chỉnh giá đất do các yếu tố:

Sở Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh lại tỷ lệ chênh lệch giá đất do yếu tố quy hoạch trong tương lai là 20% theo Chứng thư thẩm định giá. Đồng thời điều chỉnh khác biệt về yếu tố quy hoạch trong tương lai của đơn vị tư vấn làm tăng giá trị của tài sản thẩm định là 25% do thuận lợi hơn so với tài sản so sánh.

+ Phương pháp xác định giá đất (phương pháp thặng dư):

* Yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu đối với diện tích đất 39.695,4m² thực hiện dự án khu nhà ở Phía Tây đường 3/2 của Công ty cổ phần phát triển nhà để rà soát cách tính toán chi phí, doanh thu của dự án, làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 8.479,7m² theo phương pháp thặng dư.

* Yêu cầu đơn vị tư vấn giải trình cụ thể bảng tính toán chi tiết các khoản chi phí hoạt động kinh doanh, doanh thu hoạt động qua các năm, lãi vay ngân hàng, làm cơ sở xác định giá đất của dự án.

* Yêu cầu đơn vị tư vấn giải trình tỷ lệ chiết khấu theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các

ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Thông tư 36.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện lại phương án giá đất theo nội dung trên trước khi tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án. Đồng thời, chịu trách nhiệm tính toán và xây dựng giá đất cụ thể theo đúng quy định, 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.

Sở Tài chính(Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin báo)/.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Ông Nguyễn Thành Long
(PCT UBND tỉnh);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế;
- UBND TP Vũng Tàu;
- Lưu: VT, STC

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

Lê Thế Thời