

Số: /STC-HĐTĐGDCT Bà Rịa Vũng Tàu, ngày tháng năm 2019

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 40.673,8m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam, 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 7230/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/12/2019 và Tờ trình số 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 05/12/2019, 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) đã tiến hành họp bàn thẩm định Phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu với nội dung như sau:

### **I. Căn cứ thẩm định**

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

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;

Căn cứ Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 - 31/12/2019) áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Vũng Tàu

Căn cứ Quyết định số 2671/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giao 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 2989/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3147/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc sửa đổi phương án đấu giá quyền sử dụng 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 3135/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

Căn cứ Tờ trình số 105/TTr-TTPTQĐ ngày 03/12/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để, giá khởi điểm của khu đất đấu giá có diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 1962/TTKTTNMT ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai.

Căn cứ Tờ trình số 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 40.673,8 m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam, 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 7230/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 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 1962/TTKTTNMT ngày 03/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường, Tờ trình số 105/TTr-TTPTQĐ ngày 03/12/2019 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 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 như sau:

#### **1. Mục đích định giá**

Xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá khu đất có diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu.

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

Khu đất tọa lạc tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu có tứ cận theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất, tỉ lệ 1/500, ký hiệu số: TH15-VT-19/BĐ-ĐC với diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh lập ngày 15 tháng 7 năm 2019 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

- Loại đất: đất thương mại, dịch vụ.

- Thông tin địa chính khu đất: Theo văn bản số 2635/VPĐK-ĐKCG ngày 03/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về cung cấp thông tin địa chính thì khu đất được xác định theo đường Thùy Vân – Hoàng Hoa Thám (hệ số 1,33), như sau:

+ Phần diện tích khu trường đua chó (Khu E): Đường loại 1 – vị trí 1: 67,5 m<sup>2</sup>, vị trí 2: 5.109,1 m<sup>2</sup>; vị trí 3: 8.659,6 m<sup>2</sup>; vị trí 4: 4.344 m<sup>2</sup>; vị trí 5: 435,3 m<sup>2</sup>;

+ Phần diện tích Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ căn hộ du lịch, khu hỗn hợp thương mại dịch vụ căn hộ du lịch và khách sạn 5 sao, khu hỗn hợp thương mại dịch vụ căn hộ du lịch, kỹ thuật (Khu A,B,C, D+G): Đường loại 1-vị trí 1:15.173,5 m<sup>2</sup>; vị trí 2:6.644,4 m<sup>2</sup>; vị trí 3: 240,4 m<sup>2</sup>.

- Thông tin quy hoạch xây dựng:

Theo văn bản số 2678/SXD-QHKT ngày 03/9/2019 của Sở Xây dựng thì thông tin quy hoạch của khu đất như sau:

Khu đất có diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu nêu trên nằm trong phạm vi ranh giới của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Tô

hợp One Opera Complex tại phường Thăng Tam đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 3410/QĐ-UBND ngày 20/8/2014; tính chất của dự án: Tổ hợp đa chức năng và là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; trung tâm hội thảo, hội nghị quốc tế; trung tâm thương mại dịch vụ, chăm sóc sức khỏe và vui chơi giải trí cho các đối tượng trong nước, quốc tế và trường đua chó.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Hình thức sử dụng đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền 1 lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- **Thời điểm định giá: 12/2019.**

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

### 3. 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, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất đề xuất của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xác định thời điểm định giá đất cụ thể là thời điểm đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát giá (tháng 12/2019) để làm căn cứ trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định phương án giá đất cụ thể.

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

Qua xem xét hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với đề xuất phương án giá đất của Trung tâm phát triển quỹ đất Tỉnh tại Tờ trình số 105/TTr-TTPTQĐ ngày 03/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định Phương án giá đất như sau:

T	Diễn giải	Vị trí	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể (đ/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
	Phần diện tích đất xây dựng trường đua chó	1	67,5	25.525.848	1.722.994.740
		2	5.109,1	16.591.801	84.769.170.489
		3	8.659,6	12.762.924	110.521.816.670
		4	4.344,0	9.444.564	41.027.186.016
		5	435,3	7.657.754	3.333.420.316
	<b>Tổng giá trị đối với phần diện tích đất xây dựng trường đua chó</b>		<b>18.615,5</b>		<b>241.374.588.231</b>

Phần diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch	1	15.173,5	42.247.999	641.050.012.827
	2	6.644,4	27.461.199	182.463.190.636
	3	240,4	21.123.999	5.078.209.360
<b>Tổng giá trị đối với phần diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch</b>		<b>22.058,3</b>		<b>828.591.412.823</b>
<b>Tổng giá trị toàn khu đất</b>		<b>40.673,8</b>		<b>1.069.966.001.054</b>
<b>Bình quân toàn khu đất (đ/m<sup>2</sup>)</b>			<b>26.306.025</b>	
<b>Giá đất theo hệ số</b>				<b>616.719.109.519</b>
<b>Bình quân theo hệ số (đ/m<sup>2</sup>)</b>			<b>15.162.564</b>	

#### **IV. Nội dung thẩm định**

##### **1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất**

Tại Tờ trình số 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 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:**

Loại đất cần xác định giá là đất thương mại, dịch vụ. 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 thương mại, dịch vụ.

##### **b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:**

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 thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần, thời hạn sử dụng đất là 50 năm. Vì vậy, Đơn vị tư vấn xác định giá đất theo thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

##### **Nhận xét:**

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 Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ nêu thời hạn sử dụng đất là 50 năm nhưng chưa nêu căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung làm rõ căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo quy định.

**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:**

Tại Chứng thư thẩm định giá số 1962/TTKTTNMT ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai thì thời điểm khảo sát giá là tháng 12/2019. Đối với thửa đất cần định giá có mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ. Nhưng qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn không thu thập được loại đất thương mại, dịch vụ mà chỉ khảo sát được giao dịch chuyển nhượng của các hộ gia đình với mục đích sử dụng là đất ở đô thị. Sau đó, thực hiện điều chỉnh về mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ theo tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ bằng 60% giá đất ở tương ứng theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất áp dụng trong năm 2019.

**Nhận xét:**

Qua rà soát hồ sơ khu đất thuộc đường Thùy Vân-Hoàng Hoa Thám thuộc đường loại 1 có 05 vị trí nên đơn vị tư vấn phải khảo sát 15 thửa đất có vị trí tương đồng với tài sản thẩm định. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn chưa khảo sát được 15 thửa đất theo các vị trí tương đồng với tài sản thẩm định là chưa phù hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT. Đồng thời trong Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nêu nội dung này. Do đó, đề nghị Hội đồng xem xét, có ý kiến khi đơn vị tư vấn chưa thu thập đủ thông tin của tài sản so sánh để làm cơ sở xác định giá của tài sản thẩm định theo các vị trí 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:**

Trong Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nêu nội dung này. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ nội dung 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.

**2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất**

**a) Phương pháp so sánh trực tiếp**

Tại Chứng thư thẩm định giá số 1962/TTKTTNMT ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai, Đơn vị tư vấn giải trình do không thu thập được thông tin giao dịch tài sản có mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy, Đơn vị tư vấn thu thập tài sản so sánh là đất ở đô thị sau đó tiến hành quy đổi về mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ theo tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ bằng 60% giá đất ở tương ứng theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất áp dụng trong năm 2019. Đồng thời, tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất là 50 năm nên Đơn vị tư vấn tiến hành quy đổi thời hạn sử dụng đất từ 70 năm về thời hạn sử dụng 50 năm theo tỷ lệ 50/70.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng tại tuyến đường Hoàng Hoa Thám, Thùy Vân nhận thấy không thu thập đủ 3 phiếu điều tra cho mỗi vị trí đất (vị trí 2, vị trí 3, vị trí 4, vị trí 5), nên mở rộng điều tra tuyến đường khác (đường Ba Cu). Sau đó, tiến hành chứng minh tỷ lệ giữa các vị trí 2,3,4,5 và vị trí 1 theo đơn giá thị trường với tỷ lệ theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 là không chênh lệch nhiều. Đồng thời, Đơn vị tư vấn đề xuất chọn vị trí đường loại 1 – vị trí 1 – hệ số 1,3 thị trường làm chuẩn để tính các vị trí còn lại theo tỷ lệ theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018.

Tại Chứng thư thẩm định giá số 1962/TTKTTNMT ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đông Nai, Đơn vị tư vấn khảo sát 03 tài sản thẩm định, tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt và giải trình như sau:

- **Yếu tố giao thông:** kết quả điều tra các trường hợp chuyển nhượng tại tuyến đường Ba Cu (đường loại 1, hệ số 1,33) nhận thấy thửa đất nằm ngay góc đường tiếp giáp 2 mặt tiền có mức giá đất chuyển nhượng cao hơn thửa đất chỉ tiếp giáp 1 mặt tiền đường khoảng 10%. Cụ thể:

+ Phiếu TSSS4 góc đường Ba Cu và đường Lê Lai, giá đất: 136.025.240 đồng/m<sup>2</sup>

+ Phiếu TSSS5 tiếp giáp đường Ba Cu, giá đất: 124.185.475 đồng/m<sup>2</sup>

=> Tỷ lệ chênh lệch phiếu TSSS4 (góc đường Ba Cu và đường Lê Lai) so với phiếu TSSS5 (tiếp giáp đường Ba Cu):

$$136.025.240 (\text{đồng/m}^2) / 124.185.475 (\text{đồng/m}^2) = 110\%$$

Tham khảo tỷ lệ chênh lệch nêu trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tăng yếu tố này là 10%.

- **Yếu tố khả năng kinh doanh du lịch biển**

Kết quả rà soát các tuyến đường cùng hệ số 1,33 đường loại 1 nhận thấy đường Thùy Vân là tuyến đường chạy dọc theo biển, mặt tiền đường là các khu nghỉ dưỡng, hầu như rất ít đất của hộ gia đình cá nhân, nên trong thời gian 2 năm trở lại đây không tìm được các trường hợp chuyển nhượng tại vị trí 1, mở rộng điều tra các vị trí khác, điều tra 1 trường hợp chuyển nhượng vị trí 5 (TSSS10) có mức giá đất: 40.895.986 đồng/m<sup>2</sup>.

Rà soát các tuyến đường xa biển cùng hệ số 1,33 đường loại 1 điều tra được trường hợp chuyển nhượng tại vị trí 5 đường Ba Cu giá đất ở đô thị vị trí 5 (TSSS9) là 37.037.037 đồng/m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở kết quả rà soát các trường hợp nêu trên, nhận thấy mức giá đất chênh lệch giữa đường Thùy Vân (tuyến đường chạy dọc theo biển) và đường Ba Cu (tuyến đường xa biển) là  $40.895.986 \text{đồng/m}^2 / 37.037.037 \text{đồng/m}^2 = 110\%$ . Tham khảo tỷ lệ nêu trên và tình hình thực tế khu đất định giá, Đơn vị tư vấn đề xuất tăng yếu tố này là 10%.

- **Yếu tố quy mô, mật độ xây dựng:** kết quả khảo sát hiện trạng tại khu vực định giá nhận thấy, không có các trường hợp chuyển nhượng có quy mô diện tích, loại đất tương đồng với khu đất định giá. Tham khảo các dự án đã định

giá đất cụ thể được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thông qua, trong đó có khu đất trúng đấu giá có diện tích 18.165,8m<sup>2</sup> tại phường 10, thành phố Vũng Tàu thì yếu tố quy mô diện tích, mật độ xây dựng điều chỉnh 10%. Mở rộng tham khảo các dự án thuộc địa bàn khác, dự án xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 140.607,7 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, yếu tố quy mô điều chỉnh 10%; dự án xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 221.841,1 m<sup>2</sup> tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, yếu tố quy mô điều chỉnh 12%.

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng thực tế khu đất và mức điều chỉnh các yếu tố quy mô và yếu tố mật độ xây dựng, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm yếu tố trên 10%.

**- Yếu tố loại hình kinh doanh đặc thù, trường đua chó:**

Khu đất định giá là tổ hợp đa chức năng (gồm khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, trung tâm thương mại, dịch vụ và trường đua chó), trong đó cơ cấu xây dựng trường đua chiếm gần một nửa diện tích toàn khu đất (42,7%). Bên cạnh đó, diện tích này ngoài việc phục vụ cho kinh doanh, còn chủ yếu phục vụ chung cho cộng đồng bao gồm người dân địa phương và khách du lịch nói chung, nên khả năng kinh doanh kém. Theo kết quả tính toán xác định doanh thu từ các loại hình kinh doanh, nhận thấy doanh thu từ hoạt động của trường đua chó chênh lệch so với doanh thu từ việc kinh doanh khách sạn, căn hộ du lịch là 88% (nếu quy về cùng tỷ lệ xây dựng thì doanh thu từ hoạt động của trường đua chó chênh lệch so với doanh thu từ việc kinh doanh khách sạn, căn hộ du lịch là 84%). Với thông tin nêu trên, Đơn vị tư vấn nhận định đối với phần diện tích xây dựng trường đua chó giảm doanh thu so với khu đất khác được xây dựng hoàn toàn là khu thương, mại dịch vụ khách sạn du lịch là 70%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh yếu tố này giảm 70%.

**Nhận xét:**

**Qua rà soát việc xác định giá đất của khu đất, nhận thấy:**

Cùng một dự án được xác định là đất thương mại dịch vụ nhưng đơn vị tư vấn xác định giá đất theo 02 mục đích khác nhau:

**\* Đối với phần đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch:**

Sau khi thu thập thông tin đơn vị tư vấn điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt như sau:

- **Yếu tố giao thông:** điều chỉnh yếu tố khác biệt 10%, tỷ lệ điều chỉnh tài sản thẩm định tăng 11,11%.

- **Yếu tố khả năng kinh doanh du lịch biển:** Điều chỉnh yếu tố khác biệt 10%, tỷ lệ điều chỉnh tài sản thẩm định tăng 11,11%.

- **Yếu tố quy mô:** Điều chỉnh yếu tố khác biệt 10%, tỷ lệ điều chỉnh tài sản thẩm định giảm 9,09%.

- **Yếu tố mật độ xây dựng:** Điều chỉnh yếu tố khác biệt 10%, tỷ lệ điều chỉnh tài sản thẩm định giảm 9,09%.

**\* Đối với đất xây dựng trường đua chó:**

- Tương tự điều chỉnh như các yếu tố đối với phần xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch nêu trên. Đồng thời, điều chỉnh thêm yếu tố **loại hình kinh doanh đặc thù, trường đua chó: Điều chỉnh yếu tố khác biệt 70%, tỷ lệ điều chỉnh tài sản thẩm định giảm 41,18%.**

Đề nghị Hội đồng xem xét việc điều chỉnh các yếu tố đối với diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch và diện tích đất xây dựng trường đua chó. Vì đơn giá đất áp dụng đối với diện tích đất xây dựng trường đua chó thấp phần đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch.

#### **b) Phương pháp thặng dư**

Căn cứ quy hoạch, thiết kế chi tiết dự án và các dữ liệu do chủ đầu tư cung cấp; qua việc khảo sát phân tích thị trường bất động sản, thị trường xây dựng và nền kinh tế vĩ mô, Đơn vị tư vấn đưa ra các thông tin sau:

- Phân tích, tổng hợp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) – chỉ số phản ánh sự biến đổi giá hàng, hóa dịch vụ theo thời gian thì chỉ số CPI chênh lệch bình quân tăng mỗi năm từ 3%-5%. Theo đó, Đơn vị tư vấn dự kiến tỷ lệ tăng giá bán là khoảng 5%/năm,

- Tham khảo Chỉ số giá xây dựng do Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố, Đơn vị tư vấn nhận thấy mức trượt giá bình quân ba năm gần nhất là 100,4% và chọn tỷ lệ tăng chi phí 0,4%/năm.

- Tỷ suất chiết khấu: 10,6% 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 tỉnh.

Tham khảo phương án kinh doanh, biểu phí dịch vụ các công ty đầu tư kinh doanh bất động sản trong khu vực như sàn giao dịch Đất Xanh, D2D, công ty xây dựng Miền Đông, công Ty Cổ Phần Đầu Tư Asia Land, xác định được:

- Chi quảng cáo, quản lý, bán hàng: 5% doanh thu;

- Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: Tham khảo các công ty kinh doanh bất động sản tại khu vực định giá. Tham khảo 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; và các công ty kinh doanh bất động sản tại khu vực định giá, Tổ định giá ước tính lợi nhuận chủ đầu tư bằng 15% chi phí đầu tư xây dựng và giá trị đất.

Kết quả khảo sát giá đất cụ thể theo 2 phương pháp thẩm định giá như sau:

- Theo phương pháp so sánh trực tiếp: 26.306.025 đồng/m<sup>2</sup>;

- Theo phương pháp thặng dư: 23.415.070 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá trị của tài sản theo phương pháp so sánh trực tiếp cao hơn phương pháp thặng dư. Vì vậy giá đất theo phương pháp thặng dư chỉ mang tính chất so sánh nên Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp.

#### **Nhận xét:**

Do không có dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá kèm theo hồ sơ nên chưa có cơ sở thẩm định giá của dự án theo phương pháp thặng dư. Vì vậy, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá và thuyết minh cách tính toán các khoản doanh thu, chi phí, cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> theo phương pháp thặng dư.

Bên cạnh đó, tại Tờ trình này Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ chưa đưa ra ý kiến nhận định lựa chọn phương pháp xác định giá đất theo phương pháp nào. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cần nêu quan điểm lựa chọn theo phương pháp xác định giá đất theo phương pháp so sánh hay phương pháp thặng dư.

### **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 7229/TTr-STNMT ngày 04/12/2019 và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn đơn vị tư vấn để thực hiện xác định giá đất của khu đất đấu giá.

+ Tại Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát kèm hợp đồng chuyển nhượng nhưng 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, người được điều tra từ chối ký tên. 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 và đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 7229TTr-STNMT ngày 04/12/2019, 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/m<sup>2</sup>

ST T	Loại đường - vị trí	Khách sạn Festival – Vũng Tàu	Giá đấu giá Cụm 5	Giá đấu giá khu 40.673,8m <sup>2</sup>
	QĐ phê duyệt	2829/QĐ- UBND 10/10/2018		
	Thời điểm định giá	Tháng 8/2017	Tháng 11/2019	Tháng 12/2019
I	Đất SXKD			
1	ĐL 1 (1,33) – VT 1	56.822.000	72.374.000	42.247.999 (phần đất xây dựng khách sạn) 25.525.848 (phần đất xây dựng trường đua chó)
2	ĐL 1 (1,33) – VT 2	36.994.000	47.043.000	27.461.199 (phần đất xây dựng khách sạn) 16.591.801 (phần đất xây dựng trường đua chó)
3	ĐL 1 (1,33) – VT 3	27.745.000		21.123.999 (phần đất xây dựng khách sạn) 12.762.924 (phần đất xây dựng trường đua chó)
4	ĐL 1 (1,33) – VT 4	20.089.000		15.631.759
5	ĐL 1 (1,33) – VT 5			12.674.399

Trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất (tháng 12/2019), tại khu vực lân cận khu đất đấu giá có giá đất thương mại dịch vụ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2829/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án Khách sạn Festival – Vũng Tàu tại thời điểm tháng 8/2017. Giá đất đề xuất để xác định giá khởi điểm đấu giá khu 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu thấp hơn so với giá thuê đất dự án Khách sạn Festival – Vũng Tàu.

Đồng thời, tại thời điểm tháng 11/2019, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đang thực hiện khảo sát giá khu đất đấu giá có diện tích 27.643m<sup>2</sup> (Cụm 5) tại phường 1, thành phố Vũng Tàu (đường loại 1, vị trí 1, hệ số 1,33 – tương đồng với vị trí khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu). Qua so sánh, Đơn vị tư vấn đưa ra đơn giá cụ thể vị trí 1 có giá cụ thể là

42.247.999đ/m<sup>2</sup>; vị trí 2 có giá cụ thể là 27.461.199 đ/m<sup>2</sup> thấp hơn đơn giá cụ thể khu đất Cụm 5 (vị trí 1 có giá cụ thể là 72.374.000 đ/m<sup>2</sup>; vị trí 2 có giá cụ thể là 47.043.000đ/m<sup>2</sup>).

Tuy nhiên, có thể thấy khu 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu có loại hình kinh doanh đặc thù là kinh doanh đua chó, mật độ sử dụng đất cho xây dựng thấp, lại chiếm phần diện tích đất lớn trong tổng số diện tích đất đưa ra đấu giá, chỉ hoạt động kinh doanh chủ yếu trong những ngày nghỉ (lễ, thứ bảy, chủ nhật), diện tích này ngoài việc phục vụ cho kinh doanh còn chủ yếu phục vụ chung cho cộng đồng bao gồm người dân địa phương và khách du lịch nói chung nên giá đề xuất thấp hơn so với các dự án nêu trên. Kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, có ý kiến để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt.

### **Nhận xét:**

Qua tham khảo đơn giá đất thương mại, dịch vụ của dự án Khách sạn Festival – Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2829/QĐ-UBND ngày 10/10/2018 và khu đất đấu giá có diện tích 27.643m<sup>2</sup> (Cụm 5) tại phường 1, thành phố Vũng Tàu (đường loại 1, vị trí 1, hệ số 1,33 – tương đồng với vị trí khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu) đều cao hơn đơn giá đất của khu đất: 40.673,8m<sup>2</sup> tại phường Thắng Tam TPVT. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đơn giá đất của khu đất này so với các dự án lân cận và tham khảo kết quả khảo sát giá đất của các tuyến đường Ba Cu, Thùy Vân, Hoàng Hoa Thám, Phó Đức Chính, La Văn Cầu ... khi xây dựng bảng giá đất 05 năm 2020-2024 để làm cơ sở xác định lại đơn giá đất của dự án, đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013.

## **V. Kết quả biểu quyết của Hội đồng thẩm định giá**

### **1. Ý kiến của thành viên:**

#### **a. Ý kiến của Sở Tài nguyên – Môi trường:**

Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với nội dung nhận xét của Hội đồng nêu trên và rà soát lại trong Tờ trình như sau:

- Bổ sung làm rõ căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo quy định.

- Bổ sung nguyên tắc xác định giá đất của dự án (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) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013.

– **Phương pháp xác định giá đất**

+ **Phương pháp so sánh trực tiếp:**

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại việc điều chỉnh các yếu tố đối với diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch và diện tích đất xây dựng trường đua chó. Vì đơn giá đất áp dụng đối với diện tích đất xây dựng trường đua chó thấp phần đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch.

### **+ Phương pháp thặng dư:**

Yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá và thuyết minh cách tính toán các khoản doanh thu, chi phí, cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> theo phương pháp thặng dư. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ trong Tờ trình lựa chọn phương pháp xác định giá đất để Hội đồng có cơ sở xem xét.

### **- Đơn giá đất của khu đất đấu giá:**

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đơn giá đất của khu đất này so với các dự án lân cận và tham khảo kết quả khảo sát giá đất của các tuyến đường Ba Cu, Thùy Vân, Hoàng Hoa Thám, Phó Đức Chính, La Văn Cầu và ... khi xây dựng bảng giá đất 05 năm 2020-2024 để làm cơ sở xác định lại đơn giá đất của dự án, đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013.

### **b. Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu**

- Bổ sung làm rõ căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo quy định.

- Yêu cầu đơn vị tư vấn mở rộng điều tra khảo sát thông tin tại khu vực lân cận (đường Phó Đức Chính, La Văn Cầu...) để làm cơ sở xác định giá đất của dự án.

### **- Phương pháp xác định giá đất:**

### **+ Phương pháp so sánh trực tiếp:**

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại việc điều chỉnh các yếu tố đối với diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch và diện tích đất xây dựng trường đua chó vì Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nêu được cơ sở để điều chỉnh giảm đơn giá đất áp dụng đối với diện tích đất xây dựng trường đua chó thấp phân đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch.

### **+ Phương pháp thặng dư:**

Yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá và thuyết minh cách tính toán các khoản doanh thu, chi phí, cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> theo phương pháp thặng dư. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ trong Tờ trình lựa chọn phương pháp xác định giá đất để Hội đồng có cơ sở xem xét.

### **- Đơn giá đất của khu đất đấu giá:**

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đơn giá đất của khu đất này so với các dự án lân cận và tham khảo kết quả khảo sát giá đất của các tuyến đường Ba Cu, Thùy Vân, Hoàng Hoa Thám, Phó Đức Chính, La Văn Cầu để làm cơ sở xác định lại đơn giá đất của dự án, đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013.

### **c. Ý kiến của Cục thuế, Sở Tư pháp.**

- Bổ sung làm rõ căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo quy định.

- Bổ sung nguyên tắc xác định giá đất của dự án (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) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013.

– **Phương pháp xác định giá đất**

+ **Phương pháp so sánh trực tiếp:**

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại việc điều chỉnh các yếu tố đối với diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch và diện tích đất xây dựng trường đua chó vì Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nêu được cơ sở để điều chỉnh giảm đơn giá đất áp dụng đối với diện tích đất xây dựng trường đua chó thấp phần đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch.

+ **Phương pháp thặng dư:**

Yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá và thuyết minh cách tính toán các khoản doanh thu, chi phí, cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> theo phương pháp thặng dư. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ trong Tờ trình lựa chọn phương pháp xác định giá đất để Hội đồng có cơ sở xem xét.

- **Đơn giá đất của khu đất đấu giá:**

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đơn giá đất của khu đất này so với các dự án lân cận và tham khảo kết quả khảo sát giá đất của các tuyến đường Ba Cu, Thùy Vân, Hoàng Hoa Thám, Phó Đức Chính, La Văn Cầu ... khi xây dựng bảng giá đất 05 năm 2020-2024 để làm cơ sở xác định lại đơn giá đất của dự án, đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013.

**2. Kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá:**

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất như sau:

- Bổ sung làm rõ căn cứ pháp lý để xác định thời hạn sử dụng đất là 50 năm theo quy định.

- Yêu cầu đơn vị tư vấn mở rộng điều tra khảo sát thông tin tại khu vực lân cận (đường Phó Đức Chính, La Văn Cầu...) để làm cơ sở xác định giá đất của dự án.

- Bổ sung nguyên tắc xác định giá đất của dự án (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) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013.

– **Phương pháp xác định giá đất**

+ **Phương pháp so sánh trực tiếp:**

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại việc điều chỉnh các yếu tố đối với diện tích đất xây dựng căn hộ, khách sạn du lịch và diện tích đất xây dựng trường đua chó vì Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nêu được cơ sở để điều chỉnh giảm đơn giá đất áp dụng đối với diện tích đất xây dựng trường đua chó thấp phần đất xây dựng khách sạn, căn hộ du lịch.

**+ Phương pháp thặng dư:**

Yêu cầu đơn vị tư vấn cung cấp dự toán chi phí, doanh thu của các dự án lân cận khu đất đấu giá và thuyết minh cách tính toán các khoản doanh thu, chi phí, cung cấp các văn bản liên quan đến việc xác định doanh thu, chi phí làm cơ sở để xác định đơn giá đất của khu đất 40.673,8m<sup>2</sup> theo phương pháp thặng dư. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ trong Tờ trình lựa chọn phương pháp xác định giá đất để Hội đồng có cơ sở xem xét.

**- Đơn giá đất của khu đất đấu giá:**

Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại đơn giá đất của khu đất này so với các dự án lân cận và tham khảo kết quả khảo sát giá đất của các tuyến đường Ba Cu, Thùy Vân, Hoàng Hoa Thám, Phó Đức Chính, La Văn Cầu và ... khi xây dựng bảng giá đất 05 năm 2020-2024 để làm cơ sở xác định lại đơn giá đất của dự án, đảm bảo nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai năm 2013.

Trên cơ sở ý kiến nêu trên, Hội đồng thống nhất chuyển trả hồ sơ phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất diện tích 40.673,8m<sup>2</sup> đất tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu để Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện lại phương án giá đất theo nội dung trên gửi Hội đồng thẩm định. 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 (để 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**