

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 2019

V/v chuyển trả phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.

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 7553/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7552/TTr-STNMT ngày 20/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.

Qua rà soát, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

**1. Phương án giá đất do Sở Tài nguyên Môi trường đề xuất**

Tại Tờ trình số 7552/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
			UBND	Thị trường
I.1	Khu vực 1-vị trí 1	71.764,2	384.891	1.177.000
I.2	Khu vực 1-vị trí 2	71.903,7	250.179	765.000
I.3	Khu vực 1-vị trí 3	71.904,4	192.446	588.000
I.4	Khu vực 1-vị trí 4	71.904,9	142.410	435.000
I.5	Khu vực 1-vị trí 5	706.319,6	115.467	352.000

**\*Nhận xét**

Theo thông tin dự án do Sở Tài nguyên Môi trường cung cấp, tuyến đường để xác định giá là đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, hệ số 0,64.

Tuy nhiên, tại nội dung Phương án giá đất đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường (trang 5 của Tờ trình 7552/TTr-STNMT), Sở Tài nguyên Môi trường không xác định tuyến đường để xác định giá đất. Đồng thời, Sở Tài nguyên Môi trường chỉ xác định chung Khu vực của thửa đất là Khu vực 1, không có thông tin về hệ số của khu vực.

Đồng thời, Sở Tài nguyên Môi trường không xác định cụ thể thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án trong phương án giá đất đề xuất.

Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát, cung cấp bổ sung trong Phương án giá đất đề xuất thông tin về hệ số của khu vực, thời hạn sử dụng

đất (tính theo **số năm** cụ thể) và thuyết minh căn cứ xác định giá đất của UBND tỉnh nêu trong Phương án.

## **2. Về phương pháp so sánh trực tiếp**

Qua rà soát Chứng thư thẩm định giá số 1812-1/2019/CT-MHD ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

- Tài sản cần định giá là đất thương mại dịch vụ. Tuy nhiên theo báo cáo do thiếu thông tin giao dịch, đơn vị tư vấn chỉ khảo sát đơn giá đất ở rồi thực hiện điều chỉnh về mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ giá đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở tương ứng theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh.

- Số vị trí cần định giá là 5 vị trí từ Khu vực 1 – Vị trí 1 đến Khu vực 1 – Vị trí 5, tuy nhiên đơn vị tư vấn chỉ khảo sát giá đất tại Vị trí 1, dùng các cặp so sánh để chứng minh tỷ lệ, từ đó đề xuất áp dụng bước giá của đất ở theo Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh để xác định đơn giá đất ở của các vị trí còn lại.

\* Phương pháp so sánh do đơn vị tư vấn áp dụng còn một số hạn chế sau:

- Khi xác định đơn giá đất ở tại Vị trí 1:

+ Tài sản thẩm định được xác định theo tuyến đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, hệ số 0,64. Tuy nhiên đơn vị tư vấn sử dụng cả 3 tài sản so sánh thuộc Khu vực 1, hệ số 0,8 là không tương đồng với TSTĐ. Đồng thời đơn vị tư vấn không điều chỉnh về yếu tố khác biệt này.

+ Đối với TSSS2 và TSSS3, qua rà soát thông tin trên Hợp đồng chuyển nhượng và thông tin trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai không khớp với nhau, cụ thể:

. TSSS 2: thông tin trên Hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 232, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.198m<sup>2</sup>, thổ cư: 500m<sup>2</sup>, cây lâu năm: 698m<sup>2</sup>. Tuy nhiên thông tin trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thửa đất số 232, tờ bản đồ số 19 có diện tích 698m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, không có thông tin về đất ở.

. TSSS 3: thông tin trên Hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 141, tờ bản đồ số 21, diện tích 250m<sup>2</sup>, thổ cư: 50m<sup>2</sup>, cây lâu năm: 200m<sup>2</sup>; thửa đất 108, 256, tờ bản đồ số 21, diện tích 245m<sup>2</sup>, thổ cư: 50m<sup>2</sup>, cây lâu năm: 121m<sup>2</sup>, cây hàng năm 74m<sup>2</sup>. Tuy nhiên thông tin trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai thửa đất số 141, 108, 256, tờ bản đồ số 21 có diện tích 395m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

- Đối với việc sử dụng phương pháp so sánh cặp để chứng minh tỷ lệ chênh lệch giữa các Vị trí:

+ Chênh lệch giữa vị trí 1 và vị trí 2:

. Trong Cặp so sánh 1 và Cặp so sánh 2, theo thông tin do đơn vị tư vấn xác định mỗi Cặp so sánh có 01 Tài sản thuộc Vị trí 1 và 01 tài sản thuộc Vị trí 1+2. Như vậy tài sản tại Vị trí 1+2 không đại diện cho giá đất tại Vị trí 2, việc so sánh giữa các cặp tài sản trên là không phù hợp.

. Trong Cặp so sánh 1, Tài sản 1 là đất hỗn hợp (đất ở +CLN), Tài sản 2 là đất nông nghiệp (CLN). Như vậy mục đích sử dụng đất của các tài sản là không tương đồng

+ Chênh lệch giữa vị trí 1 và vị trí 4

. Tại trang 20 Chứng thư, đơn vị tư vấn xác định chưa chính xác mục đích sử dụng của các tài sản so sánh, cụ thể: thửa đất 1662 tờ bản đồ 35 tại Chứng thư xác định mục đích Đất ở + CLN, tại Hợp đồng chuyển nhượng 100% đất CLN; thửa đất 981 tờ bản đồ 35 tại Chứng thư xác định mục đích CLN, tại Hợp đồng chuyển nhượng 100% đất thổ cư.

. Tại trang 21 Chứng thư, đơn vị tư vấn xác định sai thông tin đơn giá đất ở và đất nông nghiệp theo Bảng giá đất của UBND tỉnh, cụ thể theo Bảng giá đất, Khu vực 1, hệ số 0,64 Vị trí 1 và Vị trí 4 có đơn giá đất ở lần lượt là 1.200.000 đ/m<sup>2</sup> – 444.000 đ/m<sup>2</sup>, đơn giá đất nông nghiệp lần lượt là 108.000 đ/m<sup>2</sup> – 75đ/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên đơn vị tư vấn xác định đơn giá đất ở và đất nông nghiệp trong Bảng giá đất của Vị trí 1 và Vị trí 4 bằng nhau (đơn vị tư vấn xác định đơn giá đất ở là 1.500.000 đ/m<sup>2</sup>, đơn giá đất nông nghiệp là 108.000đ/m<sup>2</sup>)

. Tại trang 20 Chứng thư, theo kết quả đơn giá QSD đất do đơn vị tư vấn xác định, đơn giá đất ở của thửa đất tại Khu vực 1, hệ số 0,64 – Vị trí 1 là 13.356.549 đồng/m<sup>2</sup>, trong khi đó đơn giá đất ở của thửa đất tại Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1 là 4.632.523 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy đơn giá đất ở thửa đất ở Khu vực 1, hệ số 0,64 – Vị trí 1 có giá cao gấp gần 3 lần thửa đất ở Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1, trong khi giá đất ở trong Bảng giá đất tại Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1 (1.500.000đ/m<sup>2</sup>) cao hơn Khu vực 1, hệ số 0,64 – Vị trí 1 (1.200.000 đ/m<sup>2</sup>)

+ Chênh lệch giữa Vị trí 1 và Vị trí 5

. Đơn vị tư vấn so sánh tỷ lệ giá giữa tài sản ở Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1 với tài sản ở Khu vực 1, hệ số 1 – Vị trí 5 là không tương đồng.

. Tại trang 22 Chứng thư, theo kết quả đơn giá QSD đất do đơn vị tư vấn xác định, đơn giá đất ở của thửa đất tại Khu vực 1, hệ số 1 – Vị trí 5 là 4.618.640 đồng/m<sup>2</sup>, trong khi đó đơn giá đất ở của thửa đất tại Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1 là 3.413.934 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy đơn giá đất ở thửa đất ở Khu vực 1, hệ số 1 – Vị trí 5 có giá cao hơn thửa đất ở Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1, trong khi giá đất ở trong Bảng giá đất tại Khu vực 1, hệ số 1 – Vị trí 5 (563.000đ/m<sup>2</sup>) thấp hơn Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 1 (1.500.000 đ/m<sup>2</sup>)

Như vậy tỷ lệ giữa giá đất khảo sát và giá đất trong Bảng giá đất không tương đồng nhau, không có căn cứ để áp dụng tỷ lệ.

Từ những nội dung trên, Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát lại phương pháp so sánh của dự án.

### **3. Về phương pháp thu nhập**

Tại Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định:

*“Điều 5. Phương pháp thu nhập*

*Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:*

*1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá*

*a) Đối với đất phi nông nghiệp thì **thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá** là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong **05 năm liên tục** tính đến thời điểm định giá.*

*... c) Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về **thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự** 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 hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.”*

Như vậy theo quy định, đối với phương pháp thu nhập phải khảo sát thu nhập bình quân 05 năm của thửa đất cần định giá (Khu đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City) hoặc thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự.

Tuy nhiên qua rà soát chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn chỉ sử dụng kết quả tài chính 03 năm của Công ty Cổ phần du lịch Sài Gòn – Bình Châu để ước tính thu nhập ròng của dự án, đồng thời không xác định sự tương đồng 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...

Như vậy phương pháp thu nhập do đơn vị tư vấn áp dụng chưa đảm bảo quy định tại Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát lại phương pháp thu nhập hoặc thực hiện phương pháp định giá khác.

**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 7552/TTr-STNMT ngày 20/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

*“Tại khu vực dự án này, trong vòng 01 năm trở lại UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất cụ thể của 02 dự án, cụ thể:*

*- Đơn giá đất ở để tính bồi thường thuộc dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bà Bằng, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc (Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh) có các mức giá: 3.417.000 đồng/m<sup>2</sup> (KV1-VT1 hệ số 0,64, đoạn 2); 2.733.000 đồng/m<sup>2</sup> (KV1-VT1 hệ số 0,64, đoạn 3); Qua rà soát, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy đây là khu vực đông dân cư, sinh sống ổn định, có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, xã hội tương đối thuận lợi, đơn giá đất ở được xác định theo thời hạn sử dụng ổn định lâu dài, mật độ xây dựng cao (hộ gia đình, cá nhân).*

- Đơn giá đất thương mại, dịch vụ: Ngày 07/6/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 1423/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 221.841,1m<sup>2</sup> đất (thuê đất trả tiền một lần) tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc như sau:

Hạng mục	Khu vực	Vị trí	Đơn giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )
Đất thương mại, dịch vụ đường Ven Biển (đoạn 5: hết thửa đất số 7&8, tờ bản đồ số 29 đến cầu Suối Đá 2 và Quốc lộ 55) khu vực 1, hệ số 0,8 theo thời hạn sử dụng đất 50 năm.	Khu vực 1	Vị trí 5	394.884

Như vậy, so sánh với giá đất cụ thể của 02 dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy giá đất đơn vị tư vấn xác định cho dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc là tương đối phù hợp tại thời điểm định giá đất.”

#### \* Nhận xét

Khu đất cần xác định giá là đất thương mại dịch vụ thuộc Khu vực 1 hệ số 0,64, có thời hạn sử dụng đất còn lại theo đơn vị tư vấn xác định là 38,41 năm. Việc Sở Tài nguyên Môi trường so sánh giá đất cần định giá với giá đất ở (thuộc dự án Nâng cấp, mở rộng đường Bà Bàn, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc – thời hạn sử dụng ổn định lâu dài) và giá đất thương mại dịch vụ khu vực 1, hệ số 0,8 thời hạn sử dụng đất 50 năm là không tương đồng.

Sở Tài chính đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường so sánh giá đất của dự án với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai khi quy về cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất.

Từ những nội dung trên, Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) xin chuyển trả hồ sơ phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc để Sở Tài nguyên Môi trường rà soát các nội dung theo ý kiến nhận xét của Sở Tài chính.

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 huyện Xuyên Mộc;
- Website STC;
- Lưu: VT, QLGC(SNg)

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

**Lê Thế Thời**