

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH
GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

CỘNG HOÀ 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 thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty CP đầu tư Bất động sản Đông Dương (đợt 2).

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được công văn số 7465/STNMT - CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Đông Dương.

Ngày 26/12/2019, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định với kết quả thẩm định 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;

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;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014;

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 33/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh điều chỉnh 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;

Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương;

Phiếu chuyển thông tin địa chính số 421/PCTTĐC-VPĐK ngày 28/10/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh.

II. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất:

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất, thì hồ sơ trình thẩm định giá đất cụ thể, bao gồm:

- Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;
- Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;
- Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);
- Các tài liệu khác có liên quan (nếu có).

Qua rà soát hồ sơ dự án này, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi hồ sơ trình thẩm định giá đất đầy đủ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Các thông tin về thửa đất định giá:

Tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất thu hồi liên quan đến dự án như sau:

Tổ chức sử dụng đất: Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương.

Địa chỉ thửa đất: phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Loại đường/khu vực, vị trí: vị trí 3, 4, 5, đường loại 3 (đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B).

Loại đất: Đất ở, đất nông nghiệp, đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng.

Mục đích sử dụng đất: Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân.

Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày ký Quyết định này cho đến ngày 28 tháng 8 năm 2069.

Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: **15.677,6 m²**.

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho chuyển mục đích sử dụng đất;

Hồ sơ pháp lý về đất: Quyết định chuyển mục đích số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2019;

Thời điểm định giá: tháng 10 năm 2019.

2. Phương án giá đất của dự án

2.1. Giá đất do UBND thành phố Vũng Tàu đề xuất:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 5924/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/10/ Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 7374/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/12/2019 đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến về giá đất cụ thể tại khu vực thực hiện dự án. nhưng đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được văn bản của UBND thành phố Vũng Tàu.

Tại điểm c khoản 1 Điều 4, Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh quy định: *“Trong thời gian 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường mà Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa có văn bản trả lời thì xem như giá đất do UBND tỉnh ban hành tại địa điểm có dự án là phù hợp giá thực tế và Ủy ban nhân dân cấp huyện phải chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc không thể hiện ý kiến về giá đất cụ thể tại địa phương”*.

Tại cuộc họp, UBND thành phố Vũng Tàu nhận định giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) có thời điểm được chuyển mục đích là tháng 10/2019 cách dự án Vườn Xuân đợt 1 có thời điểm được chuyển mục đích vào tháng 8/2019 là 2 tháng nên giá thị trường biến động không đáng kể, không ảnh hưởng đến giá áp dụng tương đồng theo đợt 1. Việc Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 (đợt 2) áp dụng theo giá đất cụ thể của đợt 1 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là phù hợp.

2.2. Đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thời điểm khảo sát giá đất: tháng 10/2018 (thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích số 2812/QĐ-UBND).

- Phương pháp định giá đất: Áp dụng giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019.

- Về giá đất của dự án: Tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể của dự án như sau:

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Cụ thể
Đơn giá đất xác định theo đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B)			
I	Đất nông nghiệp		
1	Đường loại 3 – vị trí 3	210.000	3.691.067
2	Đường loại 3 – vị trí 4	184.000	3.007.875

3	Đường loại 3 – vị trí 5	158.000	2.513.572
II	Đất ở		
1	Đường loại 3 – vị trí 4	3.960.000	7.970.725
2	Đường loại 3 – vị trí 5	3.210.000	6.455.894

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất áp dụng giá đất cụ thể chuyển mục đích sử dụng đất dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 (đợt 2) theo Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh, khi đó đơn giá đất nông nghiệp ĐL3-VT5 là 2.513.572 đồng/m². Tuy nhiên, tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh thì đơn giá đất nông nghiệp ĐL3-VT5 là 2.507.000 đồng/m². Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định có sai sót, sẽ chỉnh sửa lại đơn giá đất nông nghiệp theo Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh ĐL3-VT5 là 2.507.000 đồng/m² trước khi trình UBND tỉnh.

IV. Kết quả 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:

Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019:

“Tại Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2019, UBND tỉnh cho phép Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị, đất vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông.

Hình thức sử dụng đất:

- Đất ở tại đô thị: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

-Đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.“

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể của đất ở và đất nông nghiệp.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“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.

Tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định: 2.2. Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh

trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây và theo nguyên tắc quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\frac{\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} = \frac{\text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quyết định}}{\text{Số năm sử dụng đất còn lại}}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

- Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do UBND cấp tỉnh quyết định”}$$

Tại Quyết định số 2812/QĐ-UBND ngày 23/10/2019, UBND tỉnh cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất ở, đất vui chơi giải trí công cộng và đất giao thông.

Từ các cơ sở trên, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất như sau:

- Đất ở: thời hạn ổn định lâu dài (theo khoản 3 Điều 126, Luật Đất đai 2013).

- Đất nông nghiệp: không áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất (theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính).”

Tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về việc xác định số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong 2 trường hợp: trường hợp đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và trường hợp đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Căn cứ hồ sơ Sở Tài nguyên và Môi trường gửi kèm có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mà Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương nhận chuyển nhượng từ cá nhân. Tuy nhiên, tại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều xác định đất nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất với nguồn gốc sử dụng là nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định đất nông nghiệp: không áp dụng nguyên tắc thời hạn sử dụng đất (theo quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính).

Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình và nhận định như sau: “Theo trả lời của Tổng cục quản lý đất đai tại văn bản số 1016/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 07/6/2019 thì yếu tố thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khi chuyển mục đích được áp dụng như đối với trường hợp đất được nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài. Do đó đối với đất nông nghiệp khi được chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 (đợt 1 và đợt 2) được xác định theo trường hợp đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân”. Các thành viên Hội đồng thống nhất với ý kiến giải trình của Sở Tài nguyên và Môi trường. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường bổ sung nhận định này trong Tờ trình trước khi trình UBND tỉnh.

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; 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 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Ngày 28/8/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2220/QĐ-UBND cho phép Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương được chuyển mục đích sử dụng 54.695,5 m² đất sản xuất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (diện tích 30.465,40 m²) đất khu vui chơi giải trí công cộng (942,9 m²), đất thương mại dịch vụ (4.467,7 m²) và đất giao thông (diện tích 18.819,5 m²) tại phường 12,

thành phố Vũng Tàu để đầu tư xây dựng: Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, phường 12, thành phố Vũng Tàu. Trên cơ sở đó, Văn phòng Đăng ký Đất đai có Phiếu chuyển thông tin địa chính số 355/PCTTĐC-VPĐK ngày 24/9/2019 chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của dự án (kèm theo các hồ sơ có liên quan).

Ngày 29/11/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3235/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương, giá đất cụ thể như sau:

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Cụ thể
Đơn giá đất xác định theo đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B)			
I	Đất nông nghiệp		
1	Đường loại 3 – vị trí 1	263.000	5.654.545
2	Đường loại 3 – vị trí 2	237.000	4.300.828
3	Đường loại 3 – vị trí 3	210.000	3.691.067
4	Đường loại 3 – vị trí 4	184.000	3.007.875
5	Đường loại 3 – vị trí 5	158.000	2.507.000
II	Đất ở		
1	Đường loại 3 – vị trí 2	6.956.000	14.002.626
2	Đường loại 3 – vị trí 3	5.351.000	10.771.251
3	Đường loại 3 – vị trí 4	3.960.000	7.970.725
4	Đường loại 3 – vị trí 5	3.210.000	6.455.894
III	Đất Thương mại dịch vụ		
1	Đường loại 3 – vị trí 1	4.586.429	9.232.500
2	Đường loại 3 – vị trí 2	2.981.429	6.001.125

Hồ sơ do Văn phòng Đăng ký Đất đai cung cấp thể hiện diện tích chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 2) của dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Bất động sản Đông Dương cần xác định đất ở tại vị trí 4, 5, và đất nông nghiệp tại vị trí 3, 4, 5 Đường loại 3 (đường 3/2).

Giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích (đợt 1) của dự án được Đơn vị tư vấn định giá tại thời điểm tháng 8/2019, giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép áp dụng giá đất cụ thể đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 để tính tiền chuyển mục đích (đợt 2) của dự án.”

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

Việc đề xuất giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích (đợt 2) của dự án trên cơ sở giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 (giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 1 của dự án) đảm bảo 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.

Tại cuộc họp các thành viên Hội đồng thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Sở Tài nguyên và Môi trường áp dụng giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 (giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 1 của dự án) để xác định giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 2 của dự án.

Tại khoản 2 Điều 10 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định: Đối với những địa bàn, khu vực, đoạn đường, tuyến đường đã thực hiện thuê tư vấn khảo sát, xác định giá đất thực tế để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và bồi thường đất, nếu giá đất không có biến động và trong thời gian có hiệu lực của Chứng thư định giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố không nhất thiết phải thuê tư vấn xác định giá đất mà vận dụng kết quả giá đất đã xác định để tính toán, tham mưu đề xuất giá đất cho các dự án liền kề, dự án cùng nằm trên tuyến đường, đoạn đường, vị trí, khu vực với dự án đã xác định giá đất.

Giá đất cụ thể tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 được xây dựng trên cơ sở Chứng thư số 1575/TTKTTNMT ngày 21/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai, có hiệu lực đến tháng 4/2020.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép áp dụng giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 (giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 1 của dự án) để xác định giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 2 của dự án.”

Tại cuộc họp, các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất với phương pháp xác định giá đất theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

Do phương án giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích đợt 2 của dự án được áp dụng theo phương án giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) nên sự phù hợp về thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát phải đảm bảo như nội dung Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã có ý kiến tại văn bản số 135/STC-HĐTĐGDCT ngày 22/11/2019 đối với đợt 1 như sau:

- Đối với các thông tin dự án (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp tại Tờ trình số 6470/TTr-STNMT ngày 31/10/2019, rà soát và chịu trách nhiệm về điều kiện hoạt động thẩm định giá của đơn vị tư vấn theo quy định.

- Tại Chứng thư thẩm định giá số 1575/TTKTTNMT ngày 21/10/ 2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai đã cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và thông tin về hợp đồng chuyển nhượng đầy đủ. Tuy nhiên, 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. Tại Tờ trình số 6470/TTr-STNMT ngày 31/10/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định: “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, 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 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định như sau: “Giá đất cụ thể đề xuất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đợt 2 của dự án tương đương với giá đất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 1 của dự án”. Khi đó đơn giá đất ở ĐL3-VT4 là 7.970.725 đồng/m² (đơn giá do UBND tỉnh quy định là 3.960.000 đồng/m²) và ĐL3-VT5 là 6.455.894 đồng/m² (đơn giá do UBND tỉnh quy định là 3.210.000 đồng/m²).

Tuy nhiên, căn cứ theo Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì 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) ĐL3-VT4 là 5.587.000 đồng/m² và ĐL3-VT5 là 4.530.000 đồng/m². Như vậy, 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) của ĐL3-VT4,VT4 theo bảng giá đất dự kiến năm 2020-2024 (do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn khảo sát giá thị trường năm 2019) cao hơn Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh là 41,08%.

Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định giá đất cụ thể tính tiền chuyển mục đích của dự án - đợt 2 được xác định là giá đất tại thời điểm chuyển mục đích là tháng 10/2019 nên không ảnh hưởng đến sự biến động tăng giá tại Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm tháng 10/2019 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu. Các thành viên Hội đồng thống nhất với ý kiến nhận định của Sở Tài nguyên

và Môi trường. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình UBND tỉnh ghi rõ giá đất cụ thể của dự án vườn xuân (đợt 2) là giá đất tại thời điểm tháng 10/2019.

- Căn cứ điểm d, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế như sau: *“Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau: ...Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.”*

+ Theo hồ sơ Sở Tài nguyên và Môi trường gửi kèm công văn số 7465/STNMT - CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019 có cung cấp một số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng từ cá nhân cho Công ty CP Bất động sản Đông Dương nhưng trong Phiếu chuyển thông tin địa chính số 421/PCTTĐC-VPĐK ngày 28/10/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai không ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất và tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường cũng không nêu rõ nguồn gốc sử dụng đất trước khi được chuyển mục đích.

Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định nguồn gốc sử dụng đất của diện tích 15.677,6 m² trước khi được chuyển mục đích của Công ty CP đầu tư Bất động sản Đông Dương là đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cá nhân để thực hiện dự án đầu tư.

Tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND TP Vũng Tàu nhận định: *“Qua rà soát trong cơ sở dữ liệu đất đai, tại thời điểm được chuyển mục đích của dự án Vườn Xuân (đợt 2) không có dự án bồi thường nào được phê duyệt giá đất cụ thể có cùng tuyến đường hoặc lân cận với dự án Vườn Xuân (đợt 2) để thực hiện so sánh giá đất.”*

Tại cuộc họp, các thành viên Hội đồng thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND TP Vũng Tàu, thống nhất với phương án giá đất cụ thể của dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân (đợt 2) theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7464/TTr-STNMT ngày 17/12/2019.

V. Kết luận 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, 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 và sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát; 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 của các thông tin khảo sát theo nội dung thể hiện của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7464/TTr-

STNMT ngày 17/12/2019. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể theo các nội dung sau trước khi trình UBND tỉnh:

- Chính sửa lại đơn giá đất nông nghiệp theo Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 của UBND tỉnh ĐL3-VT5 là 2.507.000 đồng/m².

- Bổ sung giải trình và nhận định như sau: “*Theo trả lời của Tổng cục quản lý đất đai tại văn bản số 1016/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 07/6/2019 thì yếu tố thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khi chuyển mục đích được áp dụng như đối với trường hợp đất được nhà nước giao sử dụng ổn định lâu dài. Do đó đối với đất nông nghiệp khi được chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại phường 12 (đợt 1 và đợt 2) được xác định theo trường hợp đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*”.

- Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường ghi rõ trong Tờ trình UBND tỉnh: giá đất cụ thể của dự án vườn xuân (đợt 2) là giá đất tại thời điểm tháng 10/2019.

- Bổ sung nhận định nguồn gốc sử dụng đất của diện tích 15.677,6 m² trước khi được chuyển mục đích của Công ty CP đầu tư Bất động sản Đông Dương là đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cá nhân để thực hiện dự án đầu tư.

- Bổ sung nhận định: “*Qua rà soát trong cơ sở dữ liệu đất đai, tại thời điểm được chuyển mục đích của dự án Vườn Xuân (đợt 2) không có dự án bồi thường nào được phê duyệt giá đất cụ thể có cùng tuyến đường hoặc lân cận với dự án Vườn Xuân (đợt 2) để thực hiện so sánh giá đất.*”.

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 15/05/2015 của Chính phủ và Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin báo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long
CT Hội đồng (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND TP Vũng Tàu;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, STC (VT, QLGCS), STNMT.

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

Lê Thế Thời