

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
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để
tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất Dự
án Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng
tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của
Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa
- Vũng Tàu.

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng năm 2019

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 7373/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019 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 Dự án Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 26/12/2019, Hội đồng thẩm định giá tiến hành họp để thẩm định giá đất cụ thể của dự án như sau:

I. Căn cứ thẩm định:

Luật đất đai 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 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;

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 3766/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Phiếu chuyển thông tin địa chính số 105/PCTTĐC-VPĐK ngày 18 tháng 3 năm 2019, của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai).

Chứng thư thẩm định giá đất số 4681/2019/VLAND-HCM ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.

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 7373/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/12/2019 là Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, dự thảo phương án giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư thẩm định giá số 4681/2019/VLAND-HCM ngày 26/11/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Thông tin, đặc điểm, vị trí dự án

Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin, vị trí dự án như sau:

Tổ chức sử dụng đất: Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Loại đường/khu vực, vị trí: vị trí 1, 2, 3, 4, 5, đường loại 3 (đường Ven Biển Hải Đăng); vị trí 1, 2, 3 đường loại 4 (đường Chi Lăng).

Loại đất: Đất ở, đất nông nghiệp.

Mục đích sử dụng đất: Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng.

Thời hạn sử dụng đất:

- 93.892,50 m² đất ở tại đô thị: kể từ ngày ký Quyết định (28/12/2018) đến ngày 25/01/2061.

- 92.578,50 m² đất công trình công cộng không có mục đích kinh doanh: ổn định lâu dài.

Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 186.471 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 3766/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

Thời điểm định giá: tháng 12 năm 2018.

Đơn vị định giá: Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt.

2. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

Đơn giá quyền sử dụng đất ở đô thị:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
I	Đơn giá đất ở đường Ven Biển Hải Đăng		
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	7.644.000	20.765.013
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	4.969.000	13.498.345
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	3.727.000	10.124.438
3	Đường loại 3 - Vị trí 4	2.795.000	7.592.649
3	Đường loại 3 - Vị trí 5	2.096.000	5.693.808
II	Đơn giá đất ở đường Chi Lăng		
1	Đường loại 4 - Vị trí 1	5.351.000	14.266.128
2	Đường loại 4 - Vị trí 2	3.478.000	9.221.455
3	Đường loại 4 - Vị trí 3	2.609.000	6.869.342

Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)	
		UBND	Thị trường
I	Đơn giá đất nông đường Ven Biển Hải Đăng		
1	Đường loại 3 - Vị trí 1	158.000	3.972.493
2	Đường loại 3 - Vị trí 2	158.000	2.780.745
3	Đường loại 3 - Vị trí 3	158.000	2.280.211
3	Đường loại 3 - Vị trí 4	158.000	1.869.773
3	Đường loại 3 - Vị trí 5	158.000	1.533.214
II	Đơn giá đất nông đường Chi Lăng		
1	Đường loại 4 - Vị trí 1	158.000	3.308.366
2	Đường loại 4 - Vị trí 2	158.000	2.315.856
3	Đường loại 4 - Vị trí 3	158.000	1.899.002

IV. Nội dung thẩm định

1. Việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất

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

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định

“Xác định giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng của Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”

Thời điểm khảo sát giá đất:

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.”

Ngày 28/12/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3766/QĐ-UBND cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời điểm định giá đất cụ thể là tháng 12 năm 2018.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, 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:

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

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:

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

Tại Quyết định số 3766/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, UBND tỉnh cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp 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 và đất công trình công cộng không có mục đích kinh doanh.

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.

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, 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 kết hợp dịch vụ công cộng tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 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:

Về nguyên tắc xác định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng. Đối với dự án này:

- Đối với đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh là đất nông nghiệp, có thời điểm giao dịch trong vòng 02 năm kể từ thời điểm thẩm định giá (tháng 12/2018) là phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với đất thu hồi là đất sản xuất, kinh doanh, đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập các tài sản so sánh là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), là không phù hợp với quy định, có thời điểm giao dịch trong vòng 02 năm kể từ thời điểm thẩm định giá (tháng 12/2018) là phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ý của của Sở Tài nguyên và Môi trường: Do hạn chế về giao dịch ở địa phương nơi có tài sản thẩm định, đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản so sánh có mục đích là đất sản xuất, kinh doanh, do đó đơn vị tư vấn đã khảo sát các TSSS có mục đích là đất xen cài, để đề xuất đơn giá đất ở.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

d) Về nguyên tắc cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau:

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định “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”.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: Hội đồng thống nhất với việc áp dụng nguyên tắc xác định giá đất theo thể hiện tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 thực hiện theo các phương pháp, cụ thể như sau

+ Đối với đất ở: Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp phương pháp chiết trừ; Phương pháp thặng dư.

+ Đối với đất nông nghiệp: Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp thu nhập.

2.1. Đối với đất ở

a. Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp phương pháp chiết trừ

Đơn vị tư vấn khảo sát thị trường và nhận thấy tại vị trí 1 đường Chi Lăng các thửa đất có diện tích lớn thì có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn những thửa đất có diện tích nhỏ khoảng 13%; tại vị trí 2 đường ven biển, các thửa đất có diện tích lớn thì có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn những thửa đất có diện tích nhỏ khoảng 14%; vị trí 1 đường Võ Nguyên Giáp các thửa đất có diện tích lớn thì có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn những thửa đất có diện tích nhỏ khoảng 25%. Qua khảo sát, đơn vị tư vấn nhận thấy diện tích càng lớn thì đơn giá bình quân của thửa đất thấp và mức chênh lệch là từ 13%-25%. Trước đây, UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất của các dự án: Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp diện tích 12.523,1m² của Công ty Cổ phần dịch vụ tổng hợp dầu khí (giảm 15%), Khu phức hợp chung cư cao cấp văn phòng của Công ty Cổ phần Kết cấu kim loại và Lắp máy dầu khí (quy mô 2.045,2m² giảm 5%). Do đó đơn vị tư vấn đề nghị tùy vào quy mô của tài sản để điều chỉnh giảm yếu tố quy mô của dự án này là 10%.

Nhận xét của Hội đồng:

Tài sản chứng minh tỷ lệ quy mô của đường Võ Nguyên Giáp là tài sản rao bán, chưa giao dịch thành, là không phù hợp.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: đơn vị tư vấn sẽ rà soát và chứng minh tỷ lệ quy mô tại đường Võ Nguyên Giáp theo tài sản đã giao dịch thành công, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ rà soát, kiểm tra lại chứng thư của đơn vị tư vấn về vấn đề dùng tài sản giao dịch thành công để chứng minh yếu tố quy mô tại đường Võ Nguyên Giáp trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể của dự án.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ quy mô tại đường Võ Nguyên Giáp theo tài sản đã giao dịch thành công.

Đơn giá quyền sử dụng đất ở xác định theo đường ven biển Hải Đăng thuộc đường loại 3

Vị trí 1: Đơn vị tư vấn đã khảo sát 02 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), 01 TSSS là đất ở có vị trí tương đồng với TSTĐ (tiếp giáp đường ven biển và đường Võ Nguyên Giáp). Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, điều chỉnh giảm yếu tố quy mô (10%), lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở các thửa đất tiếp giáp đường ven biển Hải Đăng thuộc đường loại 3 là 20.765.013 đồng/m²

Đối với các vị trí còn lại: Qua khảo sát thực tế trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn không thể tìm đủ các TSSS là đất ở thuộc đường loại 3 – đường ven biển Hải Đăng, đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 01 TSSS là đất ở thuộc vị trí 2 – đường loại 3 – đường Võ Nguyên Giáp và 01 TSSS là đất xen cài thuộc vị trí 5 – đường loại 3 – đường Võ Nguyên Giáp. Sau khi cộng thêm chi phí chuyển mục đích từ đất nông nghiệp thành đất ở tại vị trí 5, đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ chênh lệch giá khảo sát thị trường giữa vị trí 2 và vị trí 1 đường loại 3 – đường ven biển Hải Đăng tương đồng với tỷ lệ chênh lệch theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh (65,82% và 65%), tỷ lệ chênh lệch giá khảo sát thị trường giữa vị trí 5 và vị trí 1 đường loại 3 – đường ven biển Hải Đăng tương đồng với tỷ lệ chênh lệch theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh (27,25% và 27,42%). Do đó, đơn vị tư vấn đề nghị Hội đồng cho phép lấy đơn giá quyền sử dụng đất ở vị trí 1 – đường loại 3 theo thị trường làm chuẩn để tính đơn giá đất cho các vị trí còn lại của đường ven biển Hải Đăng theo tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh.

Nhận xét của Hội đồng:

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 5 tài sản so sánh trên 5 vị trí đất cần thẩm định giá là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất ở theo tỷ lệ bước giá tại Quyết định 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Tại trang 11/35 của Chứng thư, đơn vị tư vấn đề nghị Hội đồng lấy đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp vị trí 1 làm chuẩn để tính toán các vị trí còn lại là không phù hợp.

- Tại trang 13/35 của Chứng thư, TSSS 11 có khoảng cách tiếp giáp đường Phước Thắng không trùng khớp với phiếu thu thập thông tin.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch ở thành phố Vũng Tàu, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1 và vị trí 5, các vị trí còn lại hầu như không có chuyển nhượng, do đó đơn vị tư vấn không thể khảo sát được đầy đủ các TSSS theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát đủ tài sản so sánh ở vị trí 1, 01 TSSS ở vị trí 2 và 01 TSSS ở vị trí 5, chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của vị trí 1 và vị trí 2; vị trí 1 và vị trí 5 tương đồng với Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh, đề xuất lấy vị trí 1 theo thị trường làm chuẩn để tính toán các vị trí còn lại theo bước giá của Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND. Đối với sai sót tại trang 11 và 13 của chứng thư, do sai sót trong khâu đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa trên chứng thư thẩm định giá.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Do hạn chế về giao dịch tại địa bàn của tài sản thẩm định, đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ TSSS theo hướng dẫn tại Thông tư

số 36/2014/TT-BTNMT. Để có cơ sở thực hiện dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với phương pháp và cách tính theo đề xuất của đơn vị tư vấn, kính trình Hội đồng xem xét. Đối với sai sót về lỗi đánh máy, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ rà soát lại chứng thư đã chỉnh sửa của đơn vị tư vấn trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đơn giá quyền sử dụng đất ở xác định theo đường Chi Lăng thuộc đường loại

4

Vị trí 1: Đơn vị tư vấn đã khảo sát 02 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), 01 TSSS là đất ở có vị trí tương đồng với TSTD (tiếp giáp đường Chi Lăng và đường Phước Thắng). Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, loại trừ giá trị tài sản gắn liền trên đất (nhà), điều chỉnh giảm yếu tố quy mô (10%), lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở các thửa đất tiếp giáp đường ven biển Chi Lăng thuộc đường loại 4 là 14.266.128 đồng/m²

Vị trí 2: Đơn vị tư vấn đã khảo sát 02 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), 01 TSSS là đất ở có vị trí tương đồng với TSTD (tiếp giáp đường Chi Lăng và đường Phước Thắng). Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, điều chỉnh giảm yếu tố quy mô (10%), lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở vị trí 2 đường ven biển Chi Lăng thuộc đường loại 4 là 9.221.455 đồng/m².

Vị trí 3: Đơn vị tư vấn đã khảo sát 03 TSSS là đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), có vị trí tương đồng với TSTD (tiếp giáp đường Chi Lăng). Sau đó đơn vị tư vấn cộng thêm chi phí chuyển mục đích đất nông nghiệp thành đất ở, điều chỉnh giảm yếu tố quy mô (10%), lấy trung bình số học đơn giá của 03 tài sản so sánh để đề xuất đơn giá đất ở vị trí 3 đường ven biển Chi Lăng thuộc đường loại 4 là 6.869.342 đồng/m².

b. Phương pháp thặng dư

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định

“Căn cứ Quyết định số 1618/UBND-QĐ ngày 02 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Bình Định – Vũ Ngọc Tấn về việc chấp thuận chủ trương mở đầu tư (giai đoạn 1) dự án khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng Phụng Hưng 12, thành phố Vũ Ngọc Tấn:

<i>STT</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Giá trị (m²)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
I	Đất ở	126.669,72	46,49%
1	Chung cư	6.774,27	2,49%
2	Nhà liên kế	51.702,16	18,97%
3	Nhà biệt thự (nhà vườn)	68.193,29	25,03%
II	Đất công trình công cộng và dịch vụ	25.669,37	9,42%
	Ủy ban nhân dân phường (UB)	1.704,73	0,63%
	Trường tiểu học (TH2)	16.039,59	5,89%
	Trạm xá (Yte)	1.600,00	0,59%
	Trung tâm chẩn đoán ý khoa (TT)	3.439,38	1,26%
	Trụ sở khu phố 3 (KP3)	125,00	0,05%

STT	Nội dung	Giá trị (m²)	Tỷ lệ (%)
	Trụ sở khu phố 4 (KP4)	120,00	0,04%
	Trạm trung chuyển rác (R2)	185,00	0,07%
	Nhà vệ sinh công cộng (WC2)	150,00	0,06%
	Văn hóa giáo dục cộng đồng (VH)	2.305,67	0,85%
III	Đất cây xanh, thể thao	11.947,62	4,38%
IV	Đất giao thông	108.198,21	39,71%
	TỔNG CỘNG	272.484,92	100,00%

b.2. Xác định giá trị khu đất

T	Nội dung	Thành tiền	Đvt
1	Tổng doanh thu phát triển	1.432.861.765.482	Đồng g
2	Tổng chi phí phát triển và lợi nhuận nhà đầu tư	360.086.478.402 + 0,143Vkd	Đồng g

⇒ Giá trị khu đất: $Vkd = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển} = 1.432.861.765.482 \text{ đồng} - (360.086.478.402 + 0,143Vkd) \text{ đồng}$.

⇒ $Vkd = 938.561.056.063 \text{ đồng}$.

Đơn giá bình quân cho phân diện tích đất ở:

$$938.561.056.063 \text{ đồng} : 126.669,72 \text{ m}^2 = 7.409.514 \text{ đồng/m}^2.$$

Căn cứ dữ liệu đầu vào của dự án khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng tại phường 12, thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1618/UBND-QĐ ngày 02 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, các giả định của đơn vị tư vấn về thời gian xây dựng, chi phí, doanh thu đơn vị tư vấn đã xác định giá trị khu đất theo phương pháp thặng dư là 7.409.514 đồng/m².

Nhận xét của Hội đồng:

- Về cơ bản, đơn vị tư vấn đã áp dụng phương pháp thặng theo đúng hướng dẫn tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, đối với các thông số về doanh thu, chi phí, thời gian xây dựng... là các thông số giả định, chưa có hồ sơ pháp lý kèm theo của các cơ quan chuyên ngành, do đó đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về tính pháp lý của thông tin đã cung cấp.

- Theo hướng dẫn tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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, tuy nhiên tại chứng thư lại tính theo lãi suất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: về 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, thực tế lãi suất nêu trên do đơn vị tư vấn khảo sát trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, tại chứng thư do sai sót đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa lại chứng thư.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với đề xuất của đơn vị tư vấn, sai sót do lỗi đánh máy, không ảnh hưởng đến kết quả của chứng thư, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa lại chứng thư, kính trình Hội đồng xem xét.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Lựa chọn phương pháp: Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định

“- Theo phương pháp thặng dư: 7.409.514 đồng/m².

- Theo phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp chiết trừ: 7.505.778 đồng/m².

Đơn vị tư vấn nhận định, khi tiếp cận theo phương pháp thặng dư thì tính đơn giá đất cho toàn bộ diện tích của dự án do đó sẽ phụ thuộc vào phần dự án còn lại sẽ được tính toán vào thời điểm nào (yếu tố chủ quan). Bên cạnh đó, phương pháp thặng dư dựa vào tính dự báo nên phụ thuộc nhiều vào yếu tố chủ quan của người định giá và dữ liệu thu thập trên thị trường cũng hạn chế (dự án tương tự ở Vũng Tàu ít). Còn phương pháp so sánh trực tiếp phản ánh đúng giá trị mua bán trên thị trường của tài sản có diện tích nhỏ nhưng không có tài sản tương tự nên Đơn vị tư vấn điều chỉnh các yếu tố khác biệt. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp chiết trừ để xác định giá cụ thể của đất ở.”

2.2. Đối với đất nông nghiệp

a. Phương pháp so sánh

Đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ bước giá của đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các vị trí theo thị trường:

Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS tại các vị trí 3, 4, 5 theo đường 30/4 đoạn qua phường Rạch Dừa và đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các vị trí này lần lượt là 5.352.000 đồng/m², 4.404.000 đồng/m², 3.612.000 đồng/m². Đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ chênh lệch vị trí giữa vị trí 4 và 3 là 82,29%, giữa vị trí 5 và vị trí 4 là 82,02%.

Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp đường ven biển Hải Đăng – Đường loại 3

Vị trí 1: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD (mặt tiền đường ven biển). Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học của các TSSS để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất thuộc VT1 đường ven biển Hải Đăng – Đường loại 3 là 3.972.493 đồng/m².

Vị trí 5: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD (không đường vào; cách mặt tiền đường ven biển 400m; cách đường Võ Nguyên Giáp 445m). Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học của các TSSS để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất thuộc VT5 đường ven biển Hải Đăng – Đường loại 3 là 1.530.919 đồng/m².

Đối với các vị trí còn lại: đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 01 TSSS thuộc VT2 với đơn giá giao dịch đất nông nghiệp là 2.761.257 đồng/m². Đơn vị tư vấn nhận thấy chênh lệch giữa đơn giá đất nông nghiệp khảo sát giữa vị trí 1 và vị trí 2 là $2.761.257/3.972.493 = 70\%$. Đơn vị tư vấn giả định từ vị trí 2 tới vị trí 5, tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí trước và sau là bằng nhau và bằng 01 tỷ lệ cố định Y. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ này bằng công thức đơn giá khảo sát vị trí 2 nhân $Y^3 =$ đơn giá khảo sát ở vị trí 5 và đề xuất tỷ lệ Y bằng 82%. Tại chứng thư, đơn vị tư vấn đề xuất: “*Qua khảo sát giá thị trường đất nông nghiệp thì tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí theo giá thị trường và so với tỷ lệ của các dự án đã được phê duyệt lân cận gần đó (như dự án Đường vào Trường THCS phường 11, thành phố Vũng Tàu; dự án Tuyến đường vào cơ sở doanh trại Chi đội kiểm ngư số 2 và Dự án Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng tại phường 12 thành phố Vũng Tàu) và theo chứng thư ở mục a VLAND nhận thấy tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí trước và sau bằng 82%,*

riêng vị trí 1 và vị trí 2 là 70%. Vì vậy, VLAND kính xin Hội đồng lấy đơn giá đất nông nghiệp tại vị trí 1 của TSTD để tính cho các vị trí còn lại với việc sử dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí trước và sau là 82%. Riêng vị trí 1 và vị trí 2 là 70%.”

Nhận xét của Hội đồng:

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 7 tài sản so sánh trên 5 vị trí đất cần thẩm định giá là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất nông nghiệp theo tỷ lệ chênh lệch là 82% giữa vị trí trước và sau, giữa vị trí 1 và 2 bằng 70% là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đề nghị áp dụng đơn giá theo khảo sát thị trường cho đơn giá đất nông nghiệp ở vị trí 5.

- Đơn giá đất ở, đơn vị đề xuất giảm trừ yếu tố quy mô 10% nhưng đơn giá đất nông nghiệp lại không đề nghị giảm trừ yếu tố này.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch tại khu vực dự án, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 5, các vị trí còn lại hầu như không có chuyển nhượng, do đó đơn vị tư vấn không thể khảo sát được đầy đủ các TSSS theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát ở vị trí 1, vị trí 2 và vị trí 5. Đối với các vị trí còn lại, đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ chênh lệch thị trường của các vị trí này là 82%, và đề xuất lấy đơn giá thị trường ở vị trí 1 để tính toán các vị trí theo tỷ lệ chênh lệch giá giữa vị trí trước và sau là 82%, giữa vị trí 1 và 2 là 70%.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản với lý do các vị trí 3, 4 hầu như không có giao dịch, chuyển nhượng. Mặt khác, các dự án trước đây như Đường vào Trường THCS phường 11, thành phố Vũng Tàu; dự án Tuyến đường vào cơ sở doanh trại Chi đội kiểm ngư số 2 và Dự án Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng tại phường 12 thành phố Vũng Tàu, đơn vị tư vấn cũng đã chứng minh tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí 3, 4, 5 là 82%, giữa vị trí 1 và 2 là 70%. Để có cơ sở tính tiền chuyển mục đích của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn, kính trình Hội đồng xem xét. Thống nhất với Hội đồng về việc giảm trừ yếu tố quy mô 10% đối với đất nông nghiệp với lý do cùng một khu đất, nên việc giảm trừ yếu tố quy mô phải đồng bộ, thống nhất. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo đơn vị tư vấn tính toán lại đơn giá đất nông nghiệp, trong đó sẽ giảm trừ yếu tố quy mô 10%.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường. Để đảm bảo việc điều chỉnh yếu tố quy mô có tính đồng bộ của khu đất, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn tính toán lại đơn giá đất nông nghiệp, trong đó phải giảm trừ yếu tố quy mô 10%.

Đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp đường Chi Lăng – Đường loại 4

Vị trí 1: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD (mặt tiền đường Chi Lăng và mặt tiền đường Phước Thắng). Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học của các TSSS để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất thuộc VT1 đường Chi Lăng – Đường loại 4 là 3.308.366 đồng/m².

Vị trí 5: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất nông nghiệp có vị trí tương đồng với TSTD (không đường vào đường Chi Lăng). Sau đó đơn vị tư vấn lấy trung bình số học của các TSSS để đề xuất đơn giá đất nông nghiệp các thửa đất thuộc VT5 đường Chi Lăng – Đường loại 4 là 1.276.667 đồng/m²

Đối với vị trí 2 và 3: đơn vị tư vấn không thể tìm được các TSSS tại các vị trí 2 và 3. Đơn vị tư vấn đề nghị lấy vị trí 1 làm chuẩn và áp dụng tỷ lệ chênh lệch giá là 70% giữa vị trí 1 và vị trí 2, giữa các vị trí còn lại là 82%.

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 3 tài sản so sánh trên 3 vị trí đất cần thẩm định giá là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất nông nghiệp theo tỷ lệ chênh lệch là 82% giữa vị trí trước và sau, giữa vị trí 1 và 2 bằng 70% là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đơn giá đất ở, đơn vị đề xuất giảm trừ yếu tố quy mô 10% nhưng đơn giá đất nông nghiệp lại không đề nghị giảm trừ yếu tố này.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: căn cứ tình hình thực tế giao dịch tại khu vực dự án, phần lớn chỉ có giao dịch ở vị trí 1, các vị trí còn lại hầu như không có chuyển nhượng, do đó đơn vị tư vấn không thể khảo sát được đầy đủ các TSSS theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát ở vị trí 1 và đề xuất lấy đơn giá thị trường ở vị trí 1 để tính toán các vị trí theo tỷ lệ chênh lệch giá giữa vị trí trước và sau là 82%, giữa vị trí 1 và 2 là 70%.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, giao dịch đất của thành phố Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản với lý do các vị trí 2, 3 hầu như không có giao dịch, chuyển nhượng. Mặt khác, các dự án trước đây như Đường vào Trường THCS phường 11, thành phố Vũng Tàu; dự án Tuyến đường vào cơ sở doanh trại Chi đội kiểm ngư số 2 và Dự án Trung tâm văn hóa học tập cộng đồng tại phường 12 thành phố Vũng Tàu, đơn vị tư vấn cũng đã chứng minh tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí 3, 4, 5 là 82%, giữa vị trí 1 và 2 là 70%. Để có cơ sở tính tiền chuyển mục đích của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với giải trình và phương pháp tính đề xuất của đơn vị tư vấn, kính trình Hội đồng xem xét. Thống nhất với Hội đồng về việc giảm trừ yếu tố quy mô 10% đối với đất nông nghiệp với lý do cùng một khu đất, nên việc giảm trừ yếu tố quy mô phải đồng bộ, thống nhất. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo đơn vị tư vấn tính toán lại đơn giá đất nông nghiệp, trong đó sẽ giảm trừ yếu tố quy mô 10%.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: căn cứ báo cáo tình hình thực tế chuyển nhượng tại địa phương của Sở Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng thống nhất với giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường. Để đảm bảo việc điều chỉnh yếu tố quy mô có tính đồng bộ của khu đất, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn tính toán lại đơn giá đất nông nghiệp, trong đó phải giảm trừ yếu tố quy mô 10%.

b. Phương pháp thu nhập

Theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì việc áp dụng phương pháp thu nhập như sau:

b) Đối với đất nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính như sau:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì thu nhập bình quân một năm là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá;

- Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì thu nhập bình quân một năm được tính căn cứ vào doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần.

Tại chứng thư thẩm định: Đơn vị tư vấn giả định địa điểm canh tác là địa điểm cần thẩm định giá đất, trên thửa đất trồng cây nhãn xuống com vàng. Sau khi tính toán các thông số giả định hàng năm và đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá đất nông nghiệp là 342.917 đồng/m². Về cơ bản, đơn vị tư vấn đã áp dụng phương pháp thu nhập theo đúng hướng dẫn tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, đối với các thông số về thời gian canh tác, năng suất, giá bán thị trường, chi phí đầu tư, chi phí chăm sóc hàng năm, lãi suất... là các thông số giả định, chưa có hồ sơ pháp lý kèm theo của các cơ quan chuyên ngành, do đó đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về tính pháp lý của thông tin đã cung cấp.

Lựa chọn phương pháp: Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định

“Theo phương pháp thu nhập thì Đơn vị tư vấn giả định trồng cây nhãn xuống com vàng sẽ mang lại hiệu quả cao nhất và phương pháp này đưa ra đơn giá đất nông nghiệp cho việc trồng cây nhãn xuống com vàng. Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định nằm gần đường Ven Biển Hải Đăng và đường Chi Lăng khu dân cư tập trung nên không có chuyên canh về cây nông nghiệp và đa số đất nông nghiệp ở đây người dân kỳ vọng sẽ chuyển mục đích sử dụng. Do đó, đơn giá đất nông nghiệp theo phương pháp so sánh trực tiếp sẽ cao hơn nhiều so với phương pháp thu nhập là phù hợp. Từ 02 phương pháp thẩm định giá, những so sánh vừa nêu và xem xét giá thị trường tại mục VII ở trên, Đơn vị tư vấn nhận định: Phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất tham khảo, phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để xác định giá đất (Căn cứ theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Còn phương pháp thu nhập là phương pháp để kiểm tra đối chiếu”

3. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai

- Đối với các thông tin dự án (diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất) Sở Tài nguyên - Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp.

- Tại Chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh. Các tài sản so sánh có thông tin về giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng khác với thông tin về giá đất chuyển nhượng cung cấp tại phiếu điều tra khảo sát. Về vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Về giá đất của dự án, tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu *“Qua xem xét, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy phương án giá đất đề xuất để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng tại phường 12, thành phố Vũng Tàu của Công ty cổ phần Phát triển nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là tương đối phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường”*

- Giá đất so với các dự án lân cận:

Tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo tình hình giá đất của dự án so với giá đất lân cận như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

TTDC	Giá đất trúng đấu giá 18.165,8m ² , phường 10 (tính theo bước giá)	Khu nhà ở số 2 Phía Tây đường 3 tháng 2 phường 11	Trường ĐH Bà Rịa – Vũng Tàu, phường 11	Chuyển mục đích 54.695,5 m ² , phường 12	Chuyển mục đích 186.471 m ² phường 12
Thời điểm định giá	Tháng 5/2019	Tháng 8/2018	Tháng 9/2019	Tháng 8/2019	Tháng 12/2018
I. Đất ở	Đường 3/2	Đường 3/2	Đường 3/2	Đường 3/2	
ĐL 3 – VT 1					20.765.013
ĐL 3 – VT 2	22.654.660		15.551.000	14.002.626	13.498.345
ĐL 3 – VT 3	16.992.135		11.962.000	10.771.251	10.124.438
ĐL 3 – VT 4	12.742.961		8.853.000	7.970.725	7.592.649
ĐL 3 – VT 5	10.329.444	8.094.049	7.176.000	6.455.894	5.693.808
ĐL 4 – VT 1					14.266.128
ĐL 4 – VT 2					9.221.455
ĐL 4 – VT 3					6.869.342
III. Đất Nông nghiệp					
ĐL 3 – VT 1			6.502.000	5.654.545	3.972.493
ĐL 3 – VT 2			4.552.000	4.300.828	2.780.745
ĐL 3 – VT 3			3.728.000	3.691.067	2.280.211
ĐL 3 – VT 4			3.057.000	3.007.875	1.869.773
ĐL 3 – VT 5		1.896.938	2.507.000	2.507.000	1.533.214
ĐL 4 – VT 1					3.308.366
ĐL 4 – VT 2					2.315.856
ĐL 4 – VT 3					1.899.002

Giá đất cụ thể Đơn vị tư vấn đề xuất Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng tại phường 12 thấp hơn so với giá đất trúng đấu giá 18.165,8m², phường 10 (tính theo bước giá), thấp hơn giá đất chuyển mục đích dự án Khu nhà ở số 2 Phía Tây đường 3 tháng 2 phường 11, thấp hơn giá đất bồi thường dự án Trường ĐH Bà Rịa – Vũng Tàu, phường 11 và thấp hơn giá chuyển mục đích dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, phường 12, nguyên nhân như sau:

- Giá đất trúng đấu giá 18.165,8m², phường 10: khu đất này tại phường 10, nằm về phía biển, điều kiện kinh tế, xã hội tốt hơn so với khu đất định giá thuộc phường 12.

- Khu nhà ở số 2 Phía Tây đường 3 tháng 2 phường 11, Trường ĐH Bà Rịa – Vũng Tàu, phường 11: hai khu đất này nằm trên địa bàn phường 11, Thành phố Vũng Tàu, gần trung tâm Thành phố Vũng Tàu, điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội tốt hơn so với khu vực định giá.

- Chuyển mục đích 54.695,5 m², phường 12: hai khu đất này cùng nằm trên địa bàn phường 12, tuy cùng đường loại 3 nhưng dự án Chuyển mục đích 54.695,5 m² nằm trên trục đường 3/2 có điều kiện hạ tầng tương đối tốt hơn so với đường Ven Biển Hải Đăng thuộc dự án Chuyển mục đích 186.471 m² phường 12; đồng thời, thời điểm định giá của 02 dự án khác nhau (cách nhau 8 tháng) nên có sự chênh lệch về giá.”

Nhận xét của Hội đồng:

Giá đất ở của dự án này thấp hơn giá đất ở của các dự án lân cận. Do đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình về vấn đề này để Hội đồng xem xét.

Theo quy định, UBND thành phố Vũng Tàu phải có ý kiến về giá đất của dự án. Tuy nhiên, tại hồ sơ kèm theo, không có văn bản ý kiến về giá đất của dự án của UBND thành

phố Vũng Tàu. Do đó, đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến đề Hội đồng xem xét.

Qua rà soát, UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất của dự án Trung tâm văn hóa, học tập cộng đồng phường 12, thành phố Vũng Tàu tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 07/8/2019, trong đó phê duyệt giá đất nông nghiệp của đường Phước Thắng, tương đồng với đất nông nghiệp đường Chi Lăng của dự án này, cụ thể như sau:

TTĐC	Trung tâm văn hóa, học tập cộng đồng phường 12, thành phố Vũng Tàu	Chuyển mục đích 186.471 m² phường 12
Thời điểm định giá	Tháng 03/2018	Tháng 12/2018
I. Đất nông nghiệp	Đường Phước Thắng	Đường Chi Lăng
ĐL 4 – VT 1	2.621.000	3.308.366
ĐL 4 – VT 2	1.835.000	2.315.856
ĐL 4 – VT 3	1.505.000	1.899.002

Nhận xét của Hội đồng:

Đơn giá đất nông nghiệp của dự án này cao hơn đơn giá đất nông nghiệp của dự án Trung tâm văn hóa, học tập cộng đồng phường 12, thành phố Vũng Tàu khoảng 1,26 lần. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường giải trình về vấn đề này để Hội đồng xem xét.

Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu: đơn giá đất cụ thể của dự án này tương đối phù hợp với thị trường tại thời điểm thẩm định giá. Tuy nhiên đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tính toán lại đơn giá quyền sử dụng đất nông nghiệp theo hướng giảm trừ yếu tố quy mô 10% để tương đồng với đất ở, do tài sản cần thẩm định là một khu đất bao gồm đất ở và đất nông nghiệp xen cài nhau.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: thống nhất với ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉ đạo đơn vị tư vấn điều chỉnh lại đơn giá đất nông nghiệp theo hướng giảm trừ yếu tố quy mô 10% để tương đồng với đất ở. Đối với giá đất của dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có giải trình về đơn giá đất cụ thể của dự án này tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019. Đối với dự án đường Phước Thắng, có thời điểm định giá đất là tháng 3/2018, trước thời điểm định giá đất của dự án này là 9 tháng, do đó có sự chênh lệch giá này là phù hợp với tình hình giao dịch thực tế trên thị trường, kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến kết luận của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu và Sở Tài nguyên và Môi trường.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá đất, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất và đơn giá đất ở theo nội dung thể hiện của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7436/TTr-STNMT ngày 16/12/2019. Đối với đơn giá đất nông nghiệp, Hội đồng thống nhất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tính toán lại theo hướng giảm trừ 10% yếu tố quy mô để phù hợp để tương đồng với đất ở. Đối với các thiếu sót khác trong chứng thư thẩm định giá, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa, bổ sung theo ý kiến nhận xét của Hội đồng tại Biên bản này, rà soát, kiểm tra lại chứng thư thẩm định giá trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Hội đồng chỉ thẩm định về nguyên tắc, phương pháp và đơn giá đất của dự án này theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các vấn đề khác có liên quan đến dự án này.

Sở Tài Nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm 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 15/5/2015 của Chính Phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long - CT Hội đồng (b/c);
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND thành phố Vũng Tàu;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLGC (3b) (S)

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

Lê Thế Thời