

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 (đợt 3) 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.

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 7463/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7462/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 3) 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.

Ngày 26/12/2019, Sở Tài chính (Thường trực 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;

Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định Quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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

Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất; thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Ban hành quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ khi xác định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng

đất và để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Quyết định số 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 3203/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 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 502/PCTTĐC-VPĐK ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Văn Đăng ký Đất đai.

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 của Sở Tài nguyên Môi trường đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

1. Các thông tin về đất liên quan đến dự án

Tại Tờ trình số 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất 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 1, 2, 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 công viên cây xanh, đất thương mại dịch vụ, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất có mặt nước chuyên dùng và đất giao thông.

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: **121.430,1 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 3203/QĐ-UBND ngày 26/11/2019

Thời điểm định giá: tháng 11 năm 2019.

2. Giá đất do Sở Tài nguyên Môi trường đề xuất

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 2	237.000	4.300.828
2	Đường loại 3 – vị trí 3	210.000	3.691.067
3	Đường loại 3 – vị trí 4	184.000	3.007.875
4	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
II	Đất Thương mại dịch vụ (50 năm)		
1	Đường loại 3 – vị trí 5	1.375.714	2.769.086

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 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

Tại Quyết định số 3203/QĐ-UBND ngày 26/11/2019, 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, đất công viên cây xanh, đất thương mại dịch vụ, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất có mặt nước chuyên dùng 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 và đất có mặt nước chuyên dùng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

- Đất thương mại, dịch vụ và đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

Tại khoản 1 điều 5, Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh quy định: “1. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp (gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác) áp dụng bằng giá đất ở cùng vị trí, loại đường (hoặc khu vực)”.

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định loại đất cần xác định giá gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất nông nghiệp.

b) Nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Tại Tờ trình số 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác 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:

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

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 3203/QĐ-UBND ngày 26/11/2019, UBND tỉnh cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng 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 thương mại dịch vụ: **thời hạn 50 năm** (theo Quyết định chuyển mục đích số 3203/QĐ-UBND ngày 26/11/2019).

- 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).

*** Nhận xét**

- 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 7462/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 xác định: 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 3) 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”.

- Tại Quyết định số 3203/QĐ-UBND ngày 26/11/2019, UBND tỉnh quy định thời hạn sử dụng đất là: “Kể từ ngày ký Quyết định này cho đến ngày 28 tháng 8 năm 2069”

Như vậy, thời hạn sử dụng đất của đất thương mại dịch vụ phải là **49 năm 9 tháng**.

* **Tại cuộc họp, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát, xác định giá đất thương mại dịch vụ tương ứng với thời hạn 49 năm 9 tháng trong phương án giá đất 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 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác 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
II	Đất Thương mại dịch vụ (50 năm)		
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 3) 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 2, 3, 4, 5, đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5 và đất nông nghiệp tại vị trí 2, 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, theo đó, UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất ở tại vị trí 2, 3, 4, 5, đất thương mại dịch vụ tại vị trí 1, 2 và đất nông nghiệp tại vị trí 2, 3, 4, 5 Đường loại 3 (đường 3/2), chưa phê duyệt có giá đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép áp dụng giá đất ở tại vị trí 2, 3, 4, 5 và đất nông nghiệp tại vị trí 2, 3, 4, 5 Đường loại 3 (đường 3/2) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 để tính tiền chuyển mục đích (đợt 3) của dự án.

Xác định giá đất đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m ²)		Tỷ lệ (%) vị trí n/vị trí (n-1)	
		UBND	Cụ thể	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	77%	77%
3	Đường loại 3 – vị trí 4	3.960.000	7.970.725	74%	74%
4	Đường loại 3 – vị trí 5	3.210.000	6.455.894	81%	81%
III	Đất Thương mại dịch vụ (50 năm)				
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	65%	65%

3	Đường loại 3 – vị trí 3	2.292.857	4.615.143	77%	77%
4	Đường loại 3 – vị trí 4	1.697.143	3.416.069	74%	74%
5	Đường loại 3 – vị trí 5	1.375.714	2.769.086	81%	81%

Giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 có tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí tương đồng với bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh, do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cho phép áp lấy giá đất thương mại dịch vụ tại vị trí 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 làm chuẩn và áp dụng bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh để xác định giá đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5, giá đất thương mại dịch vụ thời hạn 50 năm tại vị trí 5, đường loại 3 = 2.769.086 đồng/m².

***Nhận xét**

- Giá đất cụ thể được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 có thời điểm khảo sát giá đất là 8/2019 (thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích đợt 1). Việc xác định giá đất chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 3) Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân có thời điểm khảo sát giá đất là tháng 11/2019 (thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích đợt 3).

*** Tại cuộc họp UBND thành phố Vũng Tàu xác định trong khoảng thời gian 8/2019 đến 11/2019, giá đất ở, đất nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ tại khu vực dự án không có biến động.**

- Giá đất thương mại dịch vụ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 có thời hạn 50 năm do thời hạn sử dụng đất đợt 1 (tính từ thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích đến 8/2069) là 50 năm. Tuy nhiên, như đã báo cáo tại mục 1b, thời hạn sử dụng đất của đất thương mại dịch vụ chuyển mục đích đợt 3 là 49 năm 9 tháng. Như vậy thời hạn sử dụng đất của **đợt 1 và đợt 3** là không tương đồng, do đó việc “*lấy giá đất thương mại dịch vụ tại vị trí 1 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 làm chuẩn và áp dụng bước giá tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh để xác định giá đất thương mại dịch vụ tại vị trí 5*” theo đề nghị của Sở Tài nguyên Môi trường là chưa tương đồng về thời hạn sử dụng đất.

*** Tại cuộc họp, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường xác định giá đất thương mại dịch vụ của thời hạn 49 năm 9 tháng trong phương án giá đất trình UBND tỉnh.**

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Tại Tờ trình số 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác 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 3 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 liên kế, 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 3 của dự án.

*** Tại cuộc họp, Hội đồng thống nhất với phương pháp xác định giá đất do Sở Tài nguyên Môi trường đề xuất.**

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 3 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 7462/TTr-STNMT ngày 17/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

“Giá đất cụ thể đề xuất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đợt 3 của dự án tương đương với giá đất tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất giai đoạn 1 của dự án.”

Tuy nhiên, căn cứ theo Tờ trình số 225/TTr-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh v/v xây dựng Nghị quyết thông qua 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 dự kiến xác định theo đường 3/2 (đoạn từ Nguyễn An Ninh đến Vòng xoay đường 3/2 và trục đường 51B) 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 khoảng 40%

*** Tại cuộc họp UBND thành phố Vũng Tàu xác định trong khoảng thời gian 8/2019 đến 11/2019, giá đất ở, đất nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ tại khu vực dự án không có biến động.**

Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận phương án giá đất dự án - đợt 3 (xác định theo Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 29/11/2019 - giá đất tính tiền chuyển mục đích đợt 1) là phù hợp so với giá đất khảo sát giá thị trường năm 2019 để xây dựng bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024).

- 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 7463/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 7462/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 502/PCTTĐC-VPĐK ngày 4/12/2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai không ghi rõ nguồn gốc sử dụng đất và tại Tờ

trình số 7462/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 xác định 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 3) có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.**

Qua rà soát trong cơ sở dữ liệu đất đai tại thời điểm chuyển mục đích dự án Vườn Xuân (đợt 3) 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 để thực hiện so sánh giá đất.

V. Kiến nghị của Hội đồng thẩm định

Qua trao đổi và xem xét ý kiến của các thành viên, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có mặt thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất và tính trung thực, khách quan của các thông tin khảo sát theo nội dung thể hiện của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát, xác định giá đất thương mại dịch vụ tương ứng với thời hạn 49 năm 9 tháng trong phương án giá đất trình UBND tỉnh.

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 số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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 tp Vũng Tàu;
- Website STC;
- Lưu: VT, QLGCS(Ng)

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

Lê Thế Thời