

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: \_\_\_\_\_/STC-HĐTĐGDCT

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày \_\_\_\_\_ tháng 01 năm 2020

V/v chuyển trả hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất hàng năm đối với dự án: Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Tiến Hùng (diện tích 55.012,7m<sup>2</sup>).

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 7215/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7214/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất hàng năm đối với dự án: Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Tiến Hùng (diện tích 55.012,7m<sup>2</sup>) của Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Tiến Hùng.

Ngày 26/12/2019, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (sau đây gọi là Hội đồng) đã tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án nêu trên. Tại cuộc họp này, Hội đồng nhận thấy trong báo cáo chứng thư số 3831/2019/VLAND-HCM ngày 03/10/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt, phương án giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường trình tại Tờ trình số 7214/TTr-STNMT ngày 03/12/2019 có một số nội dung, số liệu không đúng, cụ thể:

Tại trang 5/17 của báo cáo chứng thư số 3831/2019/VLAND-HCM ngày 03/10/2019, đơn vị tư vấn có ý kiến như sau:

**“1. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá áp dụng:**

*Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, VLAND sử dụng phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư để thẩm định giá.*

*Các dữ liệu sử dụng trong phương pháp được thu thập từ thị trường và tham khảo nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của VLAND.*

**2. Áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất:**

*- Mục đích sử dụng đất: Đối với thửa đất cần định giá có 1 mục đích sử dụng đất là đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Qua khảo sát thực tế, tại xã Mỹ Xuân và xã Hắc Dịch VLAND không thu thập được tài sản nào đã giao dịch hoặc đang giao dịch tương đồng với tài sản thẩm định. Vì vậy, VLAND thu thập thông tin các tài sản có quy mô nhỏ (hộ cá thể) với mục đích là đất ở và tương đồng về vị trí với tài sản thẩm định. Đối với đất ở VLAND khảo sát các thửa đất thửa đất so sánh có diện tích là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp). Vì vậy,*

VLAND kính xin Hội đồng được chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành. Trên cơ sở đó, VLAND điều chỉnh đất sản xuất, kinh doanh từ đất ở theo Khoản 2 điều 7 của Quyết định 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 về việc Quy định bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (1/1/2015 đến 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng từ ngày ký Quyết định 235/QĐ-UBND (ngày 30/01/2018) đến ngày 18/05/2056 – khoảng 38 năm 03 tháng.

- Các thông tin VLAND thu thập đều là các mẫu đã giao dịch thành công trong khoảng 2 năm trở lại so với thời điểm thẩm định giá. Và các mức giá VLAND đã nhận định là các đơn giá phổ biến tại khu vực vị trí tương đồng với thửa đất cần định giá.

- Các thửa đất so sánh sau khi điều chỉnh về tương tự như thửa đất cần định giá thì mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu thập từ việc sử dụng đất tương tự thì mức giá tương đương nhau.

- 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 người nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. 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...”.

- Theo Bảng giá đất tính toán trong Chứng thư và báo cáo chứng thư số 3831/2019/VLAND-HCM ngày 03/10/2019, đơn vị tư vấn ghi số liệu đơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 và Quyết định số 42/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017, tại xã Mỹ Xuân (07 vị trí) tính từ KV1 – VT1 đến KV2 – VT3 (hệ số 0,512) là giá đất ở (không phải là đất SXKD phi nông nghiệp) là không đúng quy định để làm cơ sở so sánh giữa giá đất SXKD phi nông nghiệp do tỉnh quy định với giá thị trường do đơn vị đề xuất.

- Về giá đất đối với các loại đất có thời hạn sử dụng đất trong quy định được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm (quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 42/2017/QĐ-UBND). Tuy nhiên, đơn vị tư vấn có ý kiến tại trang 5/17: “Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng từ ngày ký Quyết định 235/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 đến ngày 18/05/2056 – khoảng 38 năm 03 tháng” nhưng kết quả giá đất SXKD đơn vị tư vấn đề xuất trên cơ sở bằng 60% giá đất ở tại từng khu vực, vị trí tương ứng thì giá đất SXKD thị trường này có thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời hạn là 70 năm. Như vậy, số liệu tính toán về giá đất SXKD phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất của dự án từ ngày ký Quyết định 235/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 đến ngày 18/05/2056 – khoảng 38 năm 03 tháng bằng (=) với giá đất SXKD phi nông

nghiệp thị trường có thời hạn sử dụng đất tương ứng với thời hạn là 70 năm là không đúng quy định.

- Tại báo cáo thuyết minh, đơn vị tư vấn không nêu ý kiến giải trình, cách tính toán đối với việc đề nghị được chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành nên không có cơ sở thẩm định.

Trên cơ sở kết quả thẩm định của đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất kết quả thẩm định giá của đơn vị tư vấn tại chứng thư thẩm định giá đất số 3831/2019/VLAND-HCM ngày 03/10/2019 và đề xuất trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất SXKD phi nông nghiệp đối với khu đất thuê trả tiền hàng năm tại Tờ trình số 7214/TTr-STNMT như đã nêu trên là không đúng số liệu, tính pháp lý hồ sơ phương án giá đất cụ thể của dự án này không đảm bảo theo quy định. Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy bản dự thảo Phương án giá đất (Phụ lục 1) và dự thảo Báo cáo thuyết minh (Phụ lục 2), nội dung của 02 bản dự thảo này trùng nhau (cùng một nội dung).

Do các sai sót đã nêu tại cuộc họp Hội đồng ngày 26/12/2019, qua trao đổi 5/5 thành viên Hội đồng thống nhất chuyển trả hồ sơ phương án giá đất cụ thể này để Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn, UBND thị xã Phú Mỹ kiểm tra, rà soát, hoàn thiện lại hồ sơ phương án giá đất của dự án này theo quy định trước khi trình Hội đồng thẩm định.

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

*(Đính kèm theo Biên bản họp Hội đồng lập ngày 26/12/2019)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục Thuế tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND thị xã Phú Mỹ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGCS (Thăng).

*D/TDPAGĐ.../HTT/2019/(TĐhangnam) KCN MXB1-TienHung*

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

**Lê Thế Thời**