

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 Phú Mỹ II mở rộng tại thị xã Phú Mỹ (diện tích 3.802.170,5m²)

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 7280/STNMT-CCQLĐĐ và Tờ trình số 7279/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 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 Phú Mỹ II mở rộng (diện tích 3.802.170,5m²) của Tổng Công ty IDICO – CTCP.

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 3781/2019/VLAND-HCM ngày 30/9/2019 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 7279/TTr-STNMT ngày 05/12/2019 có một số nội dung, số liệu không đúng, cụ thể:

Tại chứng thư thẩm định giá số 3781/2019/VLAND-HCM ngày 30/9/2019 và báo cáo kết quả thẩm định giá (gọi tắt chứng thư và báo cáo thuyết minh), đơn vị tư vấn nêu có một số thông tin, nội dung không chính xác như sau:

1. Về tên dự án: Theo quy định tại Quyết định thuê đất số 2969/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 của UBND tỉnh và Hợp đồng thuê đất số 51/HĐTĐ ngày 19/11/2018 ghi khu đất cho Tổng Công ty IDICO – CTCP thuê 3.802.170,5m² đất...sử dụng vào mục đích đất khu công nghiệp để Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng. Tuy nhiên, Tại chứng thư thẩm định giá số 3781/2019/VLAND-HCM ngày 30/9/2019 và báo cáo kết quả thẩm định giá, đơn vị tư vấn đều ghi tên dự án: *Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp chuyên sâu Phú Mỹ II mở rộng (thêm từ chuyên sâu) là không đúng quy định* tại Quyết định thuê đất số 2969/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 của UBND tỉnh và Hợp đồng thuê đất số 51/HĐTĐ ngày 19/11/2018.

2. Về thông tin địa chính và đơn giá đất SXKD phi nông nghiệp: Theo phiếu chuyển số 567/PCTTĐC-VPĐK ngày 19/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác định thông tin địa chính khu đất thuê này giá đất được xác định theo đường 965 (hệ số 0,8) nhưng tại chứng thư và báo cáo thuyết minh, đơn vị tư vấn ghi giá trị quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp xác định theo

đường 965 (nhưng không ghi hệ số 0,8), dẫn đến xác định sai số liệu giá đất SXKD do UBND tỉnh quy định (tại trang 2/2 chứng thư, tại trang 14/22, 21/22 của báo cáo thuyết minh).

Đồng thời, hồ sơ phương án giá đất cụ thể tại Tờ trình số 7279/TTr-STNMT ngày 05/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa ghi khu đất thuê xác định theo loại đường nào? Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xác định rõ khu đất thuê này giá đất được xác định theo đường 965 (hệ số 0,8) theo như thông tin địa chính đã nêu tại phiếu chuyển số 567/PCTTĐC-VPĐK ngày 19/12/2018.

3. Về Quyết định, văn bản hướng dẫn của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (tại trang 2/22 của báo cáo thuyết minh): Đơn vị tư vấn căn cứ thiếu Quyết định số 42/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về áp dụng nguyên tắc thẩm định giá đất (tại trang 5/22 của báo cáo thuyết minh), theo đó đơn vị tư vấn có ý kiến như sau:

“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 phường Tân Phước và phường Phước Hòa 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 2969/QĐ-UBND (ngày 23/10/2018) đến ngày 25/07/2058 – khoảng 39 năm 09 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 nêu trên, 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 là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp xác định theo đường 965 (nhưng không ghi hệ số 0,8), dẫn đến xác định sai số liệu giá đất SXKD do UBND tỉnh 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 tư vấn 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 5/22: “*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 2969/QĐ-UBND (ngày 23/10/2018) đến ngày 25/07/2058 – khoảng 39 năm 09 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 2969/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 đến ngày 25/07/2058 – khoảng 39 năm 09 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 tại chứng thư thẩm định giá số 3781/2019/VLAND-HCM ngày 30/9/2019 và báo cáo kết quả thẩm định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định phương án giá đất SXKD phi nông nghiệp đối với khu đất thuê trả tiền hàng năm nêu trên tại Tờ trình số 7279/TTr-STNMT là không đảm bảo tính pháp lý hồ sơ phương án giá đất cụ thể của dự án này theo quy định (số liệu đề xuất ghi tại Tờ trình số 7279/TTr-STNMT không đúng, nhiều chỗ sai số liệu). Đồng thời, qua kiểm tra hồ sơ phương án giá đất 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, QLGC (Thăng).

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

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

Lê Thế Thời