

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 năm 2020

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.

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 329/STNMT-CCQLĐĐ ngày 17/01/2020 và Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.

Ngày 13/02/2020, 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 2879/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép Công ty Trách nhiệm Hữu hạn The Forest City được chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại với diện tích 993.796,8m² đất tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy;

Phiếu chuyển thông tin địa chính số 452/PCTTĐC-VPĐK ngày 13/11/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City.

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 theo quy định.

III. Phương án giá

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

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin về đất liên quan đến dự án như sau:

- Người sử dụng đất: Công ty TNHH The Forest City.
- Địa chỉ thửa đất: xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Loại đường/khu vực: Xác định theo đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu), Khu vực 1, hệ số 0,64.

- Tổng diện tích đất: 993.796,8m². Trong đó:

Khu vực 1 - Vị trí 1: 71.764,3m².

Khu vực 1 - Vị trí 2: 71.903,7m².

Khu vực 1 - Vị trí 3: 71.904,4m².

Khu vực 1 - Vị trí 4: 71.904,9m².

Khu vực 1 - Vị trí 5: 706.319,6m².

- Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh (đất thương mại, dịch vụ);

- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 17/3/2058.

- Hình thức sử dụng đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại.

- Thời điểm định giá: Tháng 10 năm 2019.

- Đơn vị tư vấn thẩm định giá: Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

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

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất như sau:

Đơn giá đất giá đất cụ thể để tính tiền chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần và tổng giá trị khu đất 993.796,8 m² tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc cho thời hạn sử dụng đất còn lại (38,41 năm) là:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá đất (đồng/m ²)		
			UBND	Tỷ lệ (%)	Thị trường
I.1	Khu vực 1-vị trí 1	71.764,2	384.891	100%	1.142.398
I.2	Khu vực 1-vị trí 2	71.903,7	250.179	65%	742.559
I.3	Khu vực 1-vị trí 3	71.904,4	192.446	50%	571.199
I.4	Khu vực 1-vị trí 4	71.904,9	142.410	37%	422.687
I.5	Khu vực 1-vị trí 5	706.319,6	115.467	30%	342.719
Tổng		993.796,80			

*Nhận xét

- Căn cứ Quyết định 2879/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép Công ty Trách nhiệm Hữu hạn The Forest City được chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê

đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê từ ngày 30/10/2019 đến ngày 17/3/2058

*** Tại cuộc họp, Hội đồng có ý kiến: để thống nhất với các phương án giá đất đã phê duyệt, đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án theo số năm (ngày, tháng, năm)**

- Theo thông tin dự án do Sở Tài nguyên Môi trường cung cấp, tuyến đường để xác định giá là đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, hệ số 0,64.

Tuy nhiên, tại nội dung Phương án giá đất đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường (trang 5 của Tờ trình 294/TTr-STNMT), Sở Tài nguyên Môi trường không xác định tuyến đường để xác định giá đất. Đồng thời, Sở Tài nguyên Môi trường chỉ xác định chung Khu vực của thửa đất là Khu vực 1, không có thông tin về hệ số của khu vực.

*** Tại cuộc họp, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường bổ sung thông tin hệ số của khu vực (hệ số 0,64) trong phương án giá đất trình UBND tỉnh**

- Qua rà soát đơn giá đất của UBND tỉnh tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh không có đơn giá đất tương ứng với đơn giá nêu tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT.

Tham khảo: Đơn giá đất ở Vị trí 1 – Khu vực 1, hệ số 0,64 (đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND là 1.200.000 đồng/m².

=> Đơn giá đất SXKD Vị trí 1 – Khu vực 1, hệ số 0,64 là 720.000 đồng/m².

=> Đơn giá đất SXKD Vị trí 1 – Khu vực 1, hệ số 0,64 tính cho thời hạn 38,41 năm là $720.000 : 70 \times 38,41 = 395.074$ đồng/m².

*** Tại cuộc họp, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường rà soát đơn giá đất của UBND tỉnh tương ứng với mục đích, thời hạn sử dụng đất trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án.**

IV. Nội dung thẩm định

1. Về nguyên tắc định giá đất

a) Nguyên tắc mục đích sử dụng đất

- Diện tích đất cần định giá thuộc xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.
- Loại đất cần xác định giá là đất thương mại, dịch vụ.

Căn cứ mục đích sử dụng đất của các thửa đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể theo mục đích sử dụng đất của các thửa đất.

b) Nguyên tắc thời hạn sử dụng đất

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

“Căn cứ Quyết định số 2879/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép Công ty Trách nhiệm Hữu hạn The Forest City được chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại của dự án, do đó Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất là đến ngày 17/3/2058.”

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;

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

“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.

Do thị trường giao dịch bất động sản tại khu vực này không có loại đất sản xuất kinh doanh và không gần khu dân cư sinh sống, vì vậy đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát, thu thập thông tin giá chuyển nhượng các tài sản so sánh là các tài sản bất động sản có quy mô nhỏ (hộ cá thể) tại khu vực lân cận trên địa bàn xã có vị trí khu vực, hệ số tuyến đường gần tương đồng; các tài sản so sánh này có mục đích là đất xen cài (vừa có đất ở và đất nông nghiệp), sau đó chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở để chuyển đổi về cùng mục đích đất ở của tài sản so sánh; điều chỉnh giá đất theo các yếu tố khác biệt nhằm đảm bảo mức giá xác định phù hợp với giá đất ở phổ biến trên thị trường; điều chỉnh các yếu tố khác biệt về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, cảnh quan môi trường để xác định đơn giá đất cụ thể theo mục đích đất ở. Sau đó thực hiện điều chỉnh về mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ giá đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở tương ứng theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh 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 để xác định giá đất thương mại, dịch vụ với thời gian còn lại của dự án.”

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 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh giá đất của các tài sản so sánh về cùng mục đích khu vực đất cần định giá; thực hiện so sánh các yếu tố tương đồng, khác biệt nhằm đảm bảo các thửa đất có điều kiện tương đồng, có cùng mức giá.

***Nhận xét**

Khi xác định đơn giá đất ở tại Vị trí 1, Tài sản thẩm định được xác định theo tuyến đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, **hệ số 0,64**. Tuy nhiên đơn vị tư vấn sử dụng cả 3 tài sản so sánh thuộc Khu vực 1, **hệ số 0,8** là không tương đồng với TSTĐ. Đồng thời đơn vị tư vấn không điều chỉnh về yếu tố khác biệt này.

Tại Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn thuyết minh: “các thông tin giao dịch tại đoạn đường Ven Biển đoạn 3 Khu vực 1, hệ số 0,64 hầu như không có, các thông tin giao dịch chủ yếu nằm tại khu vực đoạn 6 đường Ven Biển và đường QL55 (đoạn còn lại), Khu vực 1, hệ số 0,8. Kiểm tra thực tế các đoạn đường: đường Ven Biển đoạn 3 Khu vực 1, hệ số 0,64 đi qua khu đất thẩm định và đường Ven Biển, đoạn 6; đường QL55 (đoạn còn lại); Khu vực 1, hệ số 0,8, thẩm định viên nhận thấy các điều kiện về giao thông, mật độ dân cư và hạ tầng khác nói chung là như nhau. Vì vậy, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tại các mặt tiếp giáp với các đoạn đường trên là như nhau.

Đơn vị tư vấn MHD đề xuất đơn giá đất của tài sản định giá xác định theo đường Ven Biển đoạn 3 (Từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu), Khu vực 1, hệ số 0,64 bằng với đơn giá đất xác định theo đường Ven Biển, đoạn 6 và đường QL55 (đoạn còn lại), khu vực 1, hệ số 0,8.”

***Tại cuộc họp, Hội đồng đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường chịu trách nhiệm rà soát về nhận định của đơn vị tư vấn “giá đất đường Ven Biển đoạn 3 (Từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, hệ số 0,64 bằng với đơn giá đất xác định theo đường Ven Biển, đoạn 6 và đường QL55 (đoạn còn lại), khu vực 1, hệ số 0,8 thuộc Khu vực 1, hệ số 0,8” và báo cáo UBND tỉnh tại Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể.**

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt như sau:

+ Điều chỉnh giảm đối với yếu tố quy mô diện tích (TSTĐ có quy mô diện tích lớn hơn TSSS), lý do “TSTĐ có quy mô diện tích là 993.769,8 m², thời gian đầu tư xây dựng thu hồi vốn chậm, có tính thanh khoản kém do đó kém hơn các TSSS có quy mô diện tích nhỏ (từ 500 đến 1.000m²). Tham khảo việc điều chỉnh các dự án được thẩm định giá trên địa bàn tỉnh và đã được UBND tỉnh phê duyệt như: Freeland thuộc xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc (Quy mô 221.841,1m² giảm 12%); dự án Galatea, tại đường Bến Đầm, huyện Côn Đảo (Quy mô 9.994,8m² giảm 10%); Khu du lịch biển Cotec Asia (Quy mô 22.601,8m² giảm 15%); Khu phức hợp tại số 33A đường 30 tháng 4 (Quy mô 1.372.585,8m² giảm 20%); tỷ lệ chênh lệch giữa quy mô nhỏ và lớn giảm từ 10% đến 20% tùy vào quy mô diện tích, do đó, đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh yếu tố quy mô các TSSS sẽ tốt hơn TSTĐ là 120%”.

+ Điều chỉnh giảm yếu tố mật độ xây dựng (TSTĐ có mật độ xây dựng thấp hơn TSSS), lý do “Theo Quyết định số 5239/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành ngày 26/12/2007, TSTĐ có mật độ xây dựng là 15,29%-23,13% kém hơn các TSSS (có mật độ xây dựng từ 60%-80%). Bên cạnh đó, tham khảo việc điều chỉnh các dự án được thẩm định giá trên địa bàn tỉnh và đã được UBND tỉnh phê duyệt như: Freeland thuộc xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc (mật độ xây dựng tối đa 25% giảm 10%); dự án Galatea, tại đường Bến Đầm, huyện Côn Đảo (mật độ xây dựng tối đa 25% giảm 15%); tùy theo mật độ được phép xây dựng mà có tỷ lệ điều chỉnh khác nhau, từ 10% - 15%. Đối với tài sản thẩm định, có mật độ xây dựng thấp (15,29%-23,13%), do đó, đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng của các TSSS sẽ tốt hơn TSTĐ là 15%.”

***Tại cuộc họp, đơn vị tư vấn thuyết minh Quyết định số 5239/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành ngày 26/12/2007 phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc. Theo đó khu đất tài sản thẩm định được bố trí thành hai khu vực như sau: Khu A: Từ đường nhựa hiện hữu ra phía biển. Khu B: Từ đường nhựa hiện hữu về phía rừng bảo tồn thiên nhiên Bình Châu-Phước Bửu. Mật độ xây dựng của 2 khu được phê duyệt là 15,29%-23,13%**

+ Điều chỉnh tăng đối với yếu tố cảnh quan, môi trường, lý do “TSTĐ nằm trong Khu vực Dự án nghỉ dưỡng, có một phần tiếp giáp biển, thuận lợi kinh doanh trong tương lai, tốt hơn TSSS (Thuộc vùng đồi cao, không tiếp giáp biển). Bên cạnh đó, tham khảo việc điều chỉnh các dự án được thẩm định giá trên địa bàn tỉnh và đã được UBND tỉnh phê duyệt như: Khu đất diện tích 79.481,9 m² tiếp giáp đường Bến Đầm (đoạn từ ngã ba An Hải đến giáp ranh điểm đầu khu đất Trạm kiểm lâm Bến Đầm), huyện Côn Đảo (điều chỉnh tăng 20%); dự án Khu du lịch Minh Đạm tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ (điều chỉnh tăng 10%); tùy theo hình thể tiếp giáp, quy mô diện tích phần tiếp giáp mà có tỷ lệ điều chỉnh khác nhau. Qua xem xét hình thể khu đất dự án, khu đất được chia làm hai phần, nằm về hai bên của đường Ven Biển; trong đó, phần diện tích đất tiếp giáp biển của dự án chiếm tỷ lệ nhỏ so với tổng diện tích khu đất, do đó, đơn vị tư vấn đề nghị điều chỉnh yếu tố cảnh quan, môi trường của các TSSS sẽ kém hơn TSTĐ là 8%”.

***Sau khi nghe đơn vị tư vấn thuyết minh, Hội đồng thống nhất với tỷ lệ điều chỉnh 3 yếu tố như đề xuất của đơn vị tư vấn:**

+ Điều chỉnh giảm đối với yếu tố quy mô diện tích: TSSS tốt hơn TSTĐ là 120%.

+ Điều chỉnh giảm yếu tố mật độ xây dựng: TSSS tốt hơn TSTĐ là 15%.

+ điều chỉnh tăng đối với yếu tố cảnh quan, môi trường: TSSS kém hơn TSTĐ là 8%.

2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

- Đơn vị tư vấn thẩm định giá đã áp dụng các phương pháp khác nhau, cụ thể:

+ Phương pháp so sánh trực tiếp.

+ Phương pháp thu nhập.

- Về cơ bản, đơn vị tư vấn thẩm định giá đã áp dụng đúng các phương pháp theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014.

*** Nhận xét**

(1) Đối với phương pháp so sánh trực tiếp

* Qua rà soát, phương pháp so sánh do đơn vị tư vấn áp dụng còn một số hạn chế sau:

- Tài sản cần định giá là đất thương mại dịch vụ. Tuy nhiên theo báo cáo do thiếu thông tin giao dịch, đơn vị tư vấn chỉ khảo sát đơn giá đất ở rồi thực hiện điều chỉnh về mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ giá đất sản xuất kinh doanh bằng 60% giá đất ở tương ứng theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất về tương ứng với thời hạn thuê đất còn lại của dự án.

- Số vị trí cần định giá là 5 vị trí từ Khu vực 1 – Vị trí 1 đến Khu vực 1 – Vị trí 5, tuy nhiên đơn vị tư vấn chỉ khảo sát giá đất ở tại Vị trí 1, đề xuất áp dụng bước giá của đất ở theo Quyết định 33/2018/QĐ-UBND của UBND tỉnh để xác định đơn giá đất ở của các vị trí còn lại.

- Khi xác định đơn giá đất ở tại Vị trí 1:

+ Tài sản thẩm định được xác định theo tuyến đường Ven biển, đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, **hệ số 0,64**. Tuy nhiên đơn vị tư vấn sử dụng cả 3 tài sản so sánh thuộc Khu vực 1, **hệ số 0,8** là không tương đồng với TSTD.

+ Đơn vị tư vấn thu thập tài sản so sánh có cả đất ở và đất nông nghiệp (đất xen cài), sau đó tự giả định chuyển mục đích phần đất nông nghiệp thành đất ở để có tài sản so sánh là đất ở.

*** Tại cuộc họp:**

- **Đơn vị tư vấn thuyết minh:**

+ **Tài sản thẩm định có quy mô diện tích lớn 993.796,8 m², có mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ. Qua khảo sát thực tế, ở khu vực không có thông tin giao dịch tài sản là đất thương mại, dịch vụ. Đồng thời các giao dịch chủ yếu trong khu vực là các thửa đất có quy mô nhỏ, có mục đích sử dụng là đất ở hoặc đất ở xen cài đất nông nghiệp, vì vậy, đơn vị tư vấn đề nghị Hội đồng cho phép khảo sát đơn giá đất ở rồi điều chỉnh về đất sản xuất kinh doanh theo tỷ lệ quy định tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; cho phép thu thập các**

tài sản so sánh là đất xen cài và chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở để phù hợp với mục đích sử dụng đất cần khảo sát.

+ Qua khảo sát thực tế tại hiện trường, thẩm định viên nhận thấy các vị trí đất giao dịch chủ yếu là tại vị trí 1, tại các vị trí còn lại thông tin giao dịch rất hạn chế, đa phần các vị trí còn lại chủ yếu là đất nông nghiệp các hộ dân đang canh tác và đây cũng là nguồn thu nhập chính của các hộ dân tại khu vực này nên rất ít có giao dịch, do đó đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin để ước tính cho các vị trí 2, 3, 4, 5 - đường Ven Biển, đoạn 3 (Từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu), khu vực 1, hệ số 0,64. Do đó, thẩm định viên đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của UBND tỉnh cho đơn vị tư vấn sử dụng bước giá của Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để ước tính giá đất tại các vị trí còn lại theo vị trí 1 ở trên.

- Đại diện Sở Tài nguyên Môi trường và UBND huyện Xuyên Mộc thống nhất với ý kiến thuyết minh của đơn vị tư vấn.

- Hội đồng thống nhất:

+ Cho phép khảo sát đơn giá đất ở rồi điều chỉnh về đất sản xuất kinh doanh theo tỷ lệ quy định tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh.

+ Chấp nhận các tài sản so sánh là đất xen cài và chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở để phù hợp với mục đích sử dụng đất cần khảo sát.

+ Cho phép áp dụng bước giá của Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để ước tính giá đất tại các vị trí còn lại theo vị trí 1.

(2) Đối với phương pháp thu nhập

Tại Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định:

“Điều 5. Phương pháp thu nhập

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của **thửa đất cần định giá** là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê **trong 05 năm liên tục** tính đến thời điểm định giá.

...

c) Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của **tối thiểu 03 thửa đất tương tự** về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

Như vậy theo quy định, đối với phương pháp thu nhập phải khảo sát thu nhập bình quân 05 năm của thửa đất cần định giá (Khu đất dự án Khu du lịch

nghi dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City) hoặc thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự.

Tuy nhiên qua rà soát chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn chỉ sử dụng kết quả tài chính 03 năm của Công ty Cổ phần du lịch Sài Gòn – Bình Châu để ước tính thu nhập ròng của dự án, đồng thời không xác định sự tương đồng về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất...

Như vậy phương pháp thu nhập do đơn vị tư vấn áp dụng chưa đảm bảo quy định tại Điều 5 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

Thuyết minh của đơn vị tư vấn: *“Tài sản yêu cầu thẩm định là khu đất có diện tích 993.796,8 m² tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc đã có quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhằm khai thác tốt quỹ đất hiện có, tăng hiệu quả sử dụng đất. Tuy nhiên, dự án chưa hình thành đầu tư sinh ra lợi nhuận thực tế, nên để tính toán được giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập, thẩm định viên tiến hành điều tra thông tin về thu nhập của khu đất lân cận, cùng một mục đích sử dụng, loại hình kinh doanh, đã được đầu tư và đưa vào hoạt động để ước tính giá trị của tài sản so sánh cơ sở để ước tính giá trị của tài sản định giá.*

Như trình bày ở trên, các khu đất có vị trí, quy mô và mục đích sử dụng đất tương đồng với tài sản thẩm định là rất hạn chế, qua thu thập, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được khu đất Công ty Cổ Phần du lịch Sài Gòn-Bình Châu (quy mô diện tích 1.250.000 m² – tương đồng với khu đất thẩm định 993.796,8 m²) làm tài sản so sánh để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập.”

*** Tại cuộc họp**

- **Đơn vị tư vấn thuyết minh:** Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát để áp dụng phương pháp xác định giá thứ hai ngoài phương pháp so sánh trực tiếp.

+ **Phương pháp thặng dư:** sau khi rà soát, phân tích hồ sơ pháp lý cũng như đặc điểm kinh tế – kỹ thuật của tài sản, đơn vị tư vấn nhận thấy có một số điểm hạn chế khiến cho việc áp dụng phương pháp thặng dư khó khả thi: Việc giả định Tổng doanh thu phát triển của Dự án chính là giả định doanh thu đem lại từ việc kinh doanh các loại hình dịch vụ trong dự án theo giá thị trường. Tuy nhiên hiện tại việc ước tính xác định doanh thu của từng loại hình dịch vụ một cách chính xác và đầy đủ là không có cơ sở, do trong dự án, ngoài doanh thu về cho thuê buồng phòng và căn hộ, còn có những loại hình kinh doanh khác như: nhà hàng, coffee, spa, hội nghị... Những doanh thu này phụ thuộc lớn vào lượng khách hàng sử dụng dịch vụ; nhưng trên thực tế, lượng khách lưu trú đối với dịch vụ du lịch chủ yếu là theo mùa và thường không ổn định nên không thể xác định được chính xác lượng khách để làm cơ sở ước tính doanh thu cho toàn bộ các hạng mục kinh doanh cho toàn bộ thời gian thuê đất còn lại. Mặt khác, việc ước tính chi phí phát triển này gặp khó khăn do phụ thuộc vào đặc thù của từng dự án, vì hiện nay Bộ Xây dựng

chưa ban hành suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu Resort, trong khi dự án dự định xây dựng thành khu nghỉ dưỡng resort.

+ **Phương pháp thu nhập:** Qua rà soát trong khu vực không có dự án có vị trí, quy mô, mục đích sử dụng đất tương đồng với tài sản thẩm định. Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được khu đất Công ty Cổ Phần du lịch Sài Gòn-Bình Châu (quy mô diện tích 1.250.000 m² – tương đồng với khu đất thẩm định 993.796,8 m²) làm tài sản so sánh để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập. Phương pháp thu nhập chỉ mang tính chất tham khảo, phương pháp xác định giá đất chủ yếu vẫn là phương pháp so sánh trực tiếp.

- Các thành viên hội đồng chấp thuận giải trình của đơn vị tư vấn.

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

Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 1601-1/CT-MHD ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD, đơn vị tư vấn cung cấp phiếu thu thập thông tin khảo sát và Hợp đồng chuyển nhượng, Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tuy nhiên mức giá giao dịch ghi trên hợp đồng chuyển nhượng khác với mức giá trên bảng tổng hợp của đơn vị tư vấn.

Do đó Sở Tài nguyên Môi trường chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát và sự phù hợp của các thửa đất khảo sát so với tài sản cần định giá.

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 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định:

- Giá đất thị trường tại thời điểm thực hiện dự án và các khu vực lân cận

“*Tại khu vực dự án này, trong vòng 01 năm trở lại UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất cụ thể loại đất thương mại, dịch vụ của 01 dự án, cụ thể:*

Đơn giá đất thương mại, dịch vụ: Ngày 07/6/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 1423/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 221.841,1m² đất (thuê đất trả tiền một lần) tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc như sau:

Hạng mục	Khu vực	Vị trí	Đơn giá đất cụ thể (đồng/m²)
<i>Đất thương mại, dịch vụ đường Ven Biển (đoạn 5: hết thửa đất số 7&8, tờ bản đồ số 29 đến cầu Suối Đá 2 và Quốc lộ 55) khu vực 1, hệ số 0,8 theo thời hạn sử dụng đất 50 năm.</i>	<i>Khu vực 1</i>	<i>Vị trí 5</i>	<i>394.884</i>

Như vậy, so sánh với giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 221.841,1m² đất (thuê đất trả tiền một lần) đã được

UBND tỉnh phê duyệt nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy giá đất đơn vị tư vấn xác định cho dự án Đầu tư xây dựng Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Trung Thủy của Công ty TNHH The Forest City tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc với thời hạn còn lại của dự án là tương đối phù hợp tại thời điểm định giá đất.”

*** Nhận xét**

Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng 221.841,1m² đất (thuê đất trả tiền một lần) tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc (theo Tờ trình số 4553/TTr-STNMT ngày 07/8/2019 của Sở Tài nguyên Môi trường) là 87.800.000.000 đồng.

=> đơn giá đất trúng đấu giá tại Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 5, thời hạn sử dụng đất 50 năm là 395.779 đồng/m² => đơn giá đất trúng đấu giá tại Khu vực 1, hệ số 0,8 – Vị trí 5 tính theo 01 năm là 7.915,6 đồng/m².

Đơn giá do đơn vị tư vấn khảo sát Khu vực 1, hệ số 0,64 – Vị trí 5, thời hạn sử dụng đất 38,41 năm là 342.719 đồng/m² => đơn giá khảo sát tại Khu vực 1, hệ số 0,64 – Vị trí 5 tính theo 01 năm là 8.922,7 đồng/m².

Như vậy đơn giá đất do đơn vị tư vấn khảo sát tính theo 01 năm cao hơn đơn giá 01 năm khu đất trúng đấu giá 221.841,1m² đất (thuê đất trả tiền một lần) tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc.

- Ý kiến của UBND huyện Xuyên Mộc

Tại Tờ trình số 294/TTr-STNMT ngày 17/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định: “Ngày 03/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có công văn số 7198/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND huyện Xuyên Mộc đề nghị có ý kiến về giá đất cụ thể của dự án. Ngày 16/12/2019, UBND huyện Xuyên Mộc có văn bản số 6853/UBND-TNMT, trong đó UBND huyện Xuyên Mộc đã đưa ra mức giá khảo sát và thu thập trên các hợp đồng chuyển nhượng của các hộ dân là rất thấp so với giá khảo sát của đơn vị tư vấn.”

***Tại cuộc họp, đại diện UBND huyện Xuyên Mộc có ý kiến đơn giá đất do Sở Tài nguyên Môi trường và tư vấn đề xuất là phù hợp với giá cụ thể đã được phê duyệt tại các dự án lân cận tại khu vực này.**

So sánh với giá đất tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019:

Giá đất cụ thể dự án Khu nghỉ dưỡng Trung Thủy có thời điểm xác định giá đất là tháng 10/2019. Tại thời điểm này, giá đất UBND tỉnh được quy định tại 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.

Ngày 20/12/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định 38/2019/QĐ-UBND 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, có hiệu lực thi hành từ 01/01/2020. Tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND, đơn giá đất ở Đường ven biển Đoạn 3 (từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) là 2.860.000 đồng/m². Quy đổi đơn giá đất ở trên về giá đất sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng 38,41 năm (tương ứng với mục đích, thời hạn sử dụng đất dự án Khu nghỉ dưỡng Trung Thủy) là 2.860.000 * 60% : 70 năm * 38,41 năm =

941.594 đồng. Như vậy giá đất cụ thể dự án Khu nghỉ dưỡng Trung Thủy do Sở Tài nguyên Môi trường đề xuất cao hơn giá đất của UBND tỉnh quy định tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND (đã quy đổi về cùng mục đích, thời hạn sử dụng đất).

IV. 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, tiếp thu ý kiến nhận xét của Hội đồng trước khi trình UBND tỉnh, cụ thể:

- Để thống nhất với các phương án giá đất đã phê duyệt, đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án theo số năm (ngày, tháng, năm).

- Bổ sung thông tin hệ số của khu vực (hệ số 0,64) trong phương án giá đất trình UBND tỉnh.

- Rà soát đơn giá đất của UBND tỉnh tương ứng với mục đích, thời hạn sử dụng đất của dự án trong phương án giá đất đề xuất.

- Chịu trách nhiệm rà soát về nhận định của đơn vị tư vấn “giá đất đường Ven Biển đoạn 3 (Từ Ngã tư Hồ Tràm xã Phước Thuận đến hết thửa đất số 41 tờ BĐ số 38 xã Bình Châu) thuộc Khu vực 1, hệ số 0,64 bằng với đơn giá đất xác định theo đường Ven Biển, đoạn 6 và đường QL55 (đoạn còn lại), khu vực 1, hệ số 0,8 thuộc Khu vực 1, hệ số 0,8” và báo cáo UBND tỉnh tại Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể.

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 huyện Xuyên Mộc;
- Website STC;
- Lưu: VT, QLGCS(Ng)

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

Lê Thế Thời