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

Số: 11 /STC-HĐTĐGĐCT
V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly đầu tư xây dựng: Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm ở xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

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

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 25 tháng 02 năm 2020

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được Tờ trình số 509/TTr-STNMT ngày 07/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly đầu tư xây dựng: Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm ở xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

Ngày 20/02/2020, Hội đồng thẩm định giá tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã họp thẩm định phương án 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;

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;

Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 – 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành kèm theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 – 31/12/2019) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 04/6/2008 của UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 26.891,5m^2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc để đầu tư xây dựng: Khu biệt thự Osaka - Hồ Tràm;

Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 16/9/2008 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1 của Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Phiếu chuyển số 392/PCTTĐC-VPĐK ngày 17/8/2018 của Văn phòng đăng ký Đất đai Tỉnh chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 26.891,5m^2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc để thực hiện dự án Khu biệt thự Hồ Tràm – Osaka;

Chứng thư thẩm định giá số 5151/2019//VLAND-HCM ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

II. Về 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 510/STNMT-CCQLĐĐ ngày 07/02/2020 là Tờ trình số 509/TTr-STNMT ngày 07/02/2020, 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 5151/2019//VLAND-HCM ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

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

Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu biệt thự Osaka Hồ Tràm, xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc theo Quyết định số 4446/QĐ-UBND ngày 07/12/2007;

Ngày 28/12/2007, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 5463/QĐ-UBND phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thu hồi đất xây dựng: Khu biệt thự Osaka - Hồ Tràm.

Ngày 10/4/2008, UBND huyện Xuyên Mộc có Văn bản số 323/UBND-VP xác nhận hoàn thành bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng công trình Khu biệt thự Osaka - Hồ Tràm, xã Phước Thuận.

Ngày 04/6/2008, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1846/QĐ-UBND giao đất có thu tiền sử dụng đất với diện tích 26.891,5m^2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc để đầu tư xây dựng: Khu biệt thự Osaka - Hồ Tràm.

Ngày 16/9/2008, UBND tỉnh có Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 16/9/2008 về việc điều chỉnh Điều 1 của Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tuy nhiên, tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, khu đất có chồng lấn với đất của bà Vũ Thị Tâm, do đó các cơ quan chưa bàn giao đất thực địa cho Doanh nghiệp và Sở Tài chính chưa có cơ sở xác định giá đất.

Ngày 05/6/2018, UBND huyện Xuyên Mộc cùng đại diện các cơ quan tiến hành bàn giao đất thực địa cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly để thực hiện dự án. Ngày 17/8/2018, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh có Phiếu chuyển số 392/PCTTĐC-VPĐK để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho doanh nghiệp.

Theo Phiếu chuyển thông tin địa chính số 392/PCTTĐC-VPĐK ngày 17/8/2018 của Văn phòng Đăng ký Đất đai Tỉnh. Thông tin cụ thể như sau:

- Người sử dụng đất: Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly.

- Địa chỉ thửa đất: xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

- Loại đường: Xác định theo đường Ven biển – Đoạn 1 - hệ số 0,8.

- Tổng diện tích đất: 26.891,5m2. Trong đó:

+ Khu vực 1 - vị trí 1: 11.826,1m2.

+ Khu vực 1 - vị trí 2: 11.493,5m2.

+ Khu vực 1 - vị trí 3: 3.571m2.

- Mục đích sử dụng đất: Đất khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm - đất ở.

- Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 26.891,5m2.

- Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Hồ sơ pháp lý về đất: Quyết định số 1846/QĐ-UBND ngày 04/6/2008, Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 16/9/2008, Công văn số 13356/UBND-VP ngày 23/12/2019 của UBNd tỉnh.

- Biên bản bàn giao đất thực địa ngày 05/6/2018.

- Thời điểm định giá: tháng 6 năm 2018.

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

2. Phương án giá đất của dự án

a) Giá đất do UBND huyện Xuyên Mộc đề xuất:

Ngày 18/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 475/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND huyện Xuyên Mộc đề nghị có ý kiến về giá đất cụ thể của dự án. Ngày 31/01/2019, UBND huyện Xuyên Mộc có Văn bản số 561/ UBND-TNMT cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể đối với dự án như sau:

STT	Thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích chuyển nhượng	Khu vực, vị trí	Giá giao dịch (đồng/m²)	Thời điểm giao dịch
1	1037	34	578m² (240m² đất ở; 338m² đất nông nghiệp)	Tiếp giáp TL 328 – Hồ Tràm (KV1-VT1)	1.730.103	Tháng 7/2018
2	13, 285, 14	33	673m² (200m² đất ở; 445m² đất nông nghiệp)	Tiếp giáp TL 328 – Hồ Tràm (KV1-VT1)	534.918	Tháng 5/2018
3	320, 319	18	521m² (80m² đất ở; 441m² đất nông nghiệp)	Tiếp giáp TL 328 – Hồ Tràm (KV1-VT1)	287.907	Tháng 4/2018

b) Giá đất do Sở Tài nguyên & Môi trường đề xuất:

- Thời điểm khảo sát giá đất: tháng 6/2018, thời điểm UBND huyện Xuyên Mộc bàn giao thực địa.

- Phương pháp định giá đất: Áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất cụ thể của dự án.

- Phương án giá đất cụ thể của dự án Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Đơn giá do UBND tỉnh quy định (đồng/m2)	Đơn giá khảo sát (đồng/m2)
	Đơn giá quyền sử dụng đất ở xác định theo đường Ven biển (đoạn từ cầu Lộc An đến ngã tư Hồ Tràm) - hệ số 0,8			
1	Khu vực 1 - vị trí 1 - hệ số 0,8	11.826,1	1.200.000	2.639.975
2	Khu vực 1 - vị trí 2 - hệ số 0,8	11.493,5	960.000	2.111.980
3	Khu vực 1 - vị trí 3 - hệ số 0,8	3.571,9	768.000	1.689.584

IV. Nội dung thẩm định

1. Thời điểm khảo sát giá đất:

Ngày 10/4/2008, UBND huyện Xuyên Mộc có Văn bản số 323/UBND-VP xác nhận hoàn thành bồi thường thiệt hại và giải phóng mặt bằng công trình Khu biệt thự Osaka - Hồ Tràm, xã Phước Thuận. Tuy nhiên, ngày 05/6/2018 UBND huyện Xuyên Mộc cùng đại diện các cơ quan tiến hành bàn giao đất thực địa cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly để thực hiện dự án do chồng lấn khoảng 1,2ha của bà Vũ Thị Tâm (trước đây là đất chưa sạch).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ (theo Luật đất đai năm 2003) *quy định giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất,*

trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Tại khoản 8, Điều 9, Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính quy định: "*Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, b và đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP".*

Tại điểm đ, khoản 1, Điều 20, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: "*Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:*

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì ***thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa....".***

Căn cứ quy định trên, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất đối với diện tích 26.891,5m^2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc để thực hiện dự án Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm tại thời điểm bàn giao đất thực địa ngày 05/6/2018 là phù hợp theo quy định.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc**.**

3. 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

- Diện tích đất cần định giá thuộc xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc.

- Loại đất cần xác định giá là đất ở.

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) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly tại Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 16/9/2008 với mục đích là đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài.

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:

Đơn vị tư vấn đã thu thập được 04 tài sản so sánh có mục đích sử dụng đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp) tại khu vực đường ven biển thuộc vị trí 1 và vị trí 2, xã Bình Châu, tương đồng với TSTĐ, đã giao dịch thành công trong khoảng

thời gian từ tháng 07/20117 đến tháng 05/2018 không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất tháng 06/2018.

* Giải trình của đơn vị tư vấn:

- Qua khảo sát đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch hoàn toàn là đất ở mà chỉ khảo sát được là đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp).

- Đơn vị không thu thập được các tài sản có diện tích, mật độ xây dựng tương đồng như tài sản thẩm định mà chỉ khảo sát được các tài sản so sánh là thửa đất của các hộ gia đình chuyển nhượng có diện tích nhỏ (từ 83m2 đến khoảng 8.466m2) do đó đề xuất điều chỉnh giảm yếu tố quy mô trên cơ sở tài sản định giá kém thuận lợi hơn so với các tài sản so sánh.

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:

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.

Đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất ở mặt tiền đường Ven Biển (đoạn từ cầu Lộc An đến ngã tư Hồ Tràm) thuộc xã Phước Thuận nguyên nhân do đường ven biển đoạn qua xã Phước Thuận chủ yếu là các dự án đầu tư của khu du lịch 2 bên đường không có người dân sinh sống. Do đó, Đơn vị tư vấn mở rộng đến khu vực đường ven biển thuộc xã Bình Châu có các yếu tố tương đồng với tài sản cần thẩm định là khu vực 1 – hệ số 0,8.

4. 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 được thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp, do đơn vị tư vấn không có dữ liệu tính toán theo phương pháp thặng dư.

- Đối với đất ở đường ven biển thuộc VT1 và VT2: Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát 03 TSSS thuộc VT1 và 03 TSSS thuộc VT2 cùng nằm trên đường ven biển thuộc xã Bình Châu, tương đồng với tài sản thẩm định (thuộc khu vực 1, hệ số 0,8). Sau đó, đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về quy mô, giao thông giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định, như sau:

+ Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô: Đơn vị tư vấn căn cứ tỷ lệ điều chỉnh tăng, giảm đối với yếu tố quy mô của một số dự án đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua để điều chỉnh tăng, giảm mức giá đối với yếu tố quy mô giữa TSSS và TSTĐ, cụ thể:

Diện tích/ tỷ lệ điều chỉnh	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
Vị trí 1	11.826m^2	3.061m^2	808m^2	8.466m^2
Tỷ lệ điều chỉnh	100%	105%	110%	100%
Vị trí 1	11.494m^2	2.753m^2	148m^2	83m^2
Tỷ lệ điều chỉnh	100%	105%	110%	110%

+ Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố giao thông (thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt tiền): qua khảo sát đơn vị tư vấn thu thập từ dự án đấu giá quyền sử

dụng đất tại huyện Côn Đảo có tiếp giáp 3 mặt tiền, đã được Hội đồng thẩm định giá thống nhất điều chỉnh tăng 20% so với tài sản tiếp giáp 1 mặt tiền đường. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 20% đối với yếu tố tiếp giáp 02 mặt tiền của TSTĐ.

- Sau khi thực hiện điều chỉnh yếu tố quy mô và giao thông của các TSSS, đơn vị tư vấn xác định đơn giá đất ở bằng bình quân đơn giá của 03 TSSS của cùng vị trí để xác định giá đất ở vị trí 1 là 2.639.975 đồng/m^2, vị trí 2 là 2.030.332 đồng/m^2.

- Đối với các vị trí còn lại: Đơn vị tư vấn không thu thập đủ các tài sản chuyển nhượng thuộc vị trí 3 do tài sản thẩm định nằm dọc đường ven biển, khu vực này đa số là các dự án du lịch, ít người sinh sống nên không thu thập đủ thông tin giao dịch. Do đó, đơn vị tư vấn chứng minh tỷ lệ bước giá giữa vị trí 1 và vị trí 2 trên thị trường là 78,87%, tỷ lệ này tương đồng với tỷ lệ bước giá giữa vị trí 1 và vị trí 2 theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh là 80%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy đơn giá đất ở của vị trí 1 làm chuẩn và áp dụng tỷ lệ bước giá theo Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của UBND tỉnh để xác định giá cho các vị trí 2 và vị trí 3.

* Ý kiến thẩm định: Tại chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh tăng, giảm đối với các yếu tố quy mô và giao thông có căn cứ trên cơ sở các tỷ lệ điều chỉnh của các dự án trên địa bàn tỉnh đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua và UBND tỉnh phê duyệt.

5. 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 đã cung cấp tại Tờ trình số 509/TTr-STNMT ngày 07/02/2020.

- Tại Tờ trình có nêu: *"Tại Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và thông tin về hợp đồng chuyển nhượng. 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 việc này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát và nhận thấy đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với giá 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 công chứng 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*". Do đó, đối với tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập do đơn vị tư vấn và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm rà soát theo quy định.

- Đối với giá đất các dự án lân cận: Tại Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa cung cấp giá đất cụ thể của các dự án lân cận để làm cơ sở so sánh giá của dự án Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm. Tuy nhiên, tại cuộc họp Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo giá đất của một số dự án lân cận để Hội đồng xem xét sự phù hợp về giá đất của dự án so với khu vực lân cận và so với cơ sở dữ liệu về giá thị trường.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường: Phương án giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc tương đối phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường tại thời điểm định giá (tháng 6/2018).

V. Kết luận 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, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (có mặt) thống nhất về nguyên tắc xác định giá, phương pháp xác định giá theo phương án giá đất cụ thể để tính tiền giao đất cho Doanh nghiệp Tư nhân Kinh doanh Khu Du lịch và Khách sạn Cam Ly đầu tư xây dựng: Khu biệt thự Osaka – Hồ Tràm ở xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc tại Tờ trình số 509/TTr-STNMT ngày 07/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh phương án giá theo các nội dung sau trước khi trình UBND tỉnh:

- Rà soát và chỉnh sửa lại căn cứ pháp lý được nêu tại Tờ trình.

- Rà soát và bổ sung dữ liệu giá thị trường của các dự án lân cận để đánh giá sự phù hợp về giá đất của dự án so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai.

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 15/05/2015 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 Sở;
- Lưu: VT, QLGCS&TCDN (3b) (N)

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

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
25-02-2020 08:30:19 +07:00

Lê Thế Thời