

Số: /STC-HĐTĐGDCT

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng 03 năm 2020

V/v thẩm định phương án giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 43.453,5 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ thuộc dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng của Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được công văn số 1166/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 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 khu đất có diện tích 43.453,5 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ thuộc dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng của Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng.

Ngày 13/3/2020, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án như sau:

**I. Căn cứ thẩm định:**

- Luật đất đai 2013 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 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về 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 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 – 31/12/2024) áp dụng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- 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 85/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng 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 43.453,5m<sup>2</sup> đất cơ sở sản xuất kinh doanh (thương mại, dịch vụ) tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

- Phiếu chuyển thông tin địa chính số 13/PCTTĐC-VPĐK ngày 15/01/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh về việc cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 43.453,5 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ thuộc dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng của Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng và các hồ sơ có liên quan;

- Chứng thư thẩm định giá số 0431/2020/VLAND-HCM ngày 02/03/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

## **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);

Theo hồ sơ kèm theo văn bản số 1166/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/3/2020 là Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020, 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 0431/2020/VLAND-HCM ngày 02/03/2020 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 thu hồi liên quan đến dự án**

- Người sử dụng đất: Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng.
- Địa chỉ: thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Diện tích thửa đất: 43.453,5m<sup>2</sup>.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Vị trí theo Bảng giá đất:  
Xác định theo đường Võ Thị Sáu (tên cũ: Đường ven biển), đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã ba trường THCS Phước Hải, đường loại 2 (hệ số 1,6):
  - + Vị trí 1: 8.613,3 m<sup>2</sup>.
  - + Vị trí 2: 6.116,8 m<sup>2</sup>.
  - + Vị trí 3: 5.983,5 m<sup>2</sup>.
  - + Vị trí 4: 12.618,8 m<sup>2</sup>.
  - + Vị trí 5: 10.121,1 m<sup>2</sup>.
- Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày ký đến ngày 15/11/2054.

- Hình thức sử dụng đất: nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của UBND tỉnh.
- Thời điểm định giá: tháng 01/2020.
- Đơn vị tư vấn thẩm định giá: Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

## 2. Phương án giá đất của dự án

Tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất, cụ thể như sau:

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
		UBND	Thị trường
	<b>Đơn giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,6</b>		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1 - Hệ số 1,6	2.400.000	4.835.932
2	Đường loại 2 - Vị trí 2 - Hệ số 1,6	1.560.000	3.143.356
3	Đường loại 2 - Vị trí 3 - Hệ số 1,6	1.200.000	2.417.966
4	Đường loại 2 - Vị trí 4 - Hệ số 1,6	888.000	1.789.295
5	Đường loại 2 - Vị trí 5 - Hệ số 1,6	720.000	1.450.779

**Ghi chú:** Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ ở trên có thời hạn thuê đất đến hết ngày 15/11/2054.

## 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 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“- Diện tích đất cần định giá thuộc thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ.

- 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) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

“Đối với loại đất thương mại, dịch vụ tính thu tiền thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm kể từ ngày 13 tháng 01 năm 2020 đến ngày 15/11/2054 (Theo Điều 1 của Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh); do đó Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất thương mại, dịch vụ theo thời hạn còn lại của dự án là 34 năm 10 tháng 02 ngày.”

**Ý kiến thẩm định:** Tại Điều 1 Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh đã cho phép Công ty Cổ phần May Huy Hoàng chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 43.453,5m<sup>2</sup>. Do đó, nhận định của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT là chưa phù hợp.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: do sai sót về khâu đánh máy, tại Điều 1 Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh đã cho phép Công ty Cổ phần May Huy Hoàng chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 43.453,5m<sup>2</sup>, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ chỉnh sửa tại Tờ trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với ý kiến giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

**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:**

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. Tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định:

*“Đối với dự án này: Tại khu vực tài sản thẩm định đơn vị tư vấn không khảo sát được thông tin tài sản giao dịch với mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ, do đó đơn vị tư vấn thu thập thông tin các tài sản có quy mô nhỏ (hộ cá thể) với mục đích là đất ở và đất xen cài (đất ở và đất nông nghiệp), tương đồng về vị trí với tài sản thẩm định. Vì vậy, đơn vị tư vấn đã tính chuyển phần đất nông nghiệp lên đất ở theo quy định của pháp luật hiện hành. Sau khi sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp để phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của từng thửa đất, điều chỉnh về quy mô diện tích, mật độ xây dựng...; đơn vị tư vấn xác định đất ở theo từng vị trí của thửa đất. Đối với các vị trí do thiếu thông tin đơn vị tư vấn áp dụng theo tỷ lệ bước giá đất ở tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xác định. Sau khi xác định được đơn giá đất ở của từng vị trí, đơn vị tư vấn điều chỉnh từ đất ở sang đất thương mại – dịch vụ theo tỷ lệ tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019.”*

**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 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường nhận 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.”*

## **2. 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 thực hiện theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập.

### **2.1. Phương pháp so sánh trực tiếp**

#### **a) Quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Tại Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá 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 (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

- Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

- Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định.

#### **b) Đề xuất của đơn vị tư vấn**

#### **Đơn giá quyền sử dụng đất ở xác định theo đường Võ Thị Sáu - đường loại 2 - Hệ số 1,6**

Với lý do không thể thu thập được thông tin đất thương mại, dịch vụ trên thị trường, đơn vị tư vấn đã khảo sát đơn giá đất ở và đề nghị áp dụng đơn giá đất thương mại, dịch vụ bằng 60% đơn giá đất ở tại từng vị trí, khu vực tương ứng (theo Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh)

Đối với vị trí 1: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS trong đó là 01 TSSS đất xen cài (đất ở + đất nông nghiệp), 02 TSSS là đất ở tiếp giáp mặt tiền đường Võ Thị Sáu (đường ven biển đoạn từ trường THCS Phước Hải đến cầu bà Mía). Sau đó, đơn vị tư vấn cộng chi phí chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng đối với đất xen cài, điều chỉnh các yếu tố mật độ xây dựng (-10%), yếu tố tiếp giáp 2 tuyến đường (nhân 1,1) để đề xuất đơn giá đất ở tiếp giáp mặt tiền đường Võ Thị Sáu – đường loại 2 – vị trí 1 là 16.193.801 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với vị trí 3: Đơn vị tư vấn khảo sát 03 TSSS là đất ở vị trí 3 tính theo đường Võ Thị Sáu (đường ven biển đoạn từ trường THCS Phước Hải đến cầu bà Mía). Sau đó, đơn vị tư vấn điều chỉnh các yếu tố mật độ xây dựng (-10%), yếu tố tiếp giáp 2 tuyến đường (nhân 1,1) để đề xuất đơn giá đất ở đường Võ Thị Sáu – đường loại 2 – vị trí 3 là 8.120.321 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với vị trí 5: Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 01 TSSS ở vị trí 5 đường Võ Thị Sáu – đường loại 2 – hệ số 1,6 có đơn giá quyền sử dụng đất giao dịch thành là 4.914.005 đồng/m<sup>2</sup>.

Đối với các vị trí còn lại, đơn vị tư vấn không thể khảo sát thông tin chuyển nhượng.

Đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ chênh lệch đơn giá quyền sử dụng đất thị trường đường loại 2 – vị trí 3 và đường loại 2 – vị trí 1 tương đồng với tỷ lệ tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh (50,01% và 50%), và tỷ lệ chênh lệch đơn giá quyền sử dụng đất thị trường đường loại 2 – vị trí 5 và đường loại 2 – vị trí 1 tương đồng với tỷ lệ tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh (30,35% và 30%). Căn cứ tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn đề nghị lấy đơn

giá quyền sử dụng đất ở theo khảo sát thị trường tại vị trí 1 – đường loại 2 – hệ số 1,6 – đường Võ Thị Sáu làm chuẩn để tính cho các vị trí còn lại của đơn giá quyền sử dụng đất ở đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,6.

Với lý do không thể khảo sát được tài sản so sánh có mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ, có thời hạn sử dụng đất là 34 năm 10 tháng 02 ngày (34,84 năm), đơn vị tư vấn đề xuất lấy đơn giá đất thương mại dịch vụ bằng 60% đơn giá đất ở tại từng đường loại, vị trí tương ứng. Sau đó, đơn vị tư vấn quy đổi thời hạn 70 năm về 34,84 năm của đất thương mại dịch vụ của dự án.

#### **Ý kiến thẩm định:**

- Đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được 7 tài sản so sánh trên 5 vị trí đất cần thẩm định giá, mục đích sử dụng đất của TSSS là đất ở và đất nông nghiệp, không phải là đất thương mại, dịch vụ là chưa phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí).

- Đối với đề nghị áp dụng phương pháp tính đơn giá đất ở theo tỷ lệ bước giá tại Quyết định 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh là chưa phù hợp theo hướng dẫn về phương pháp so sánh trực tiếp tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đơn giá đất ở thị trường vị trí 1 đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn để xây dựng bảng giá áp dụng năm 2020 là 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, cao hơn 2 lần so với giá đất khảo sát của dự án này.

- Căn cứ điểm c mục 6 phần II tại Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính quy định: “*Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường*”. Đối với yếu tố đề nghị giảm trừ mật độ xây dựng, đề nghị đơn vị tư vấn cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường của các yếu tố giảm trừ.

- Các TSSS và TSTĐ không cùng mục đích sử dụng đất nên việc có yếu tố mật độ xây dựng khác nhau là phù hợp với thực tế. Mặt khác, theo quy hoạch xây dựng và mục tiêu của dự án thì yếu tố mật độ xây dựng phù hợp theo đúng mục đích sử dụng đất và không ảnh hưởng đến giá đất của dự án nên việc điều chỉnh sự khác biệt của yếu tố mật độ xây dựng là không phù hợp.

- Tại trang 12/16 của chứng thư thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 34,34 năm là không chính xác.

Ý kiến của đơn vị tư vấn:

- Đối với sai sót tại trang 12/16: do sai sót trong khâu đánh máy, đơn vị tư vấn sẽ chỉnh sửa chứng thư.

- Đối với việc thu thập không đủ tài sản so sánh, các tài sản so sánh không cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, áp dụng phương pháp tính theo tỷ lệ bước giá: căn cứ tình hình thực tế giao dịch tại địa bàn tài sản thẩm định, đơn vị tư vấn không thể thu thập đủ tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản

thẩm định và áp dụng phương pháp tính theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Đơn vị tư vấn chỉ có thể khảo sát được TSSS là đất ở và đất xen cài ở các vị trí 1, 3, và 5; chứng minh tỷ lệ chênh lệch của đơn giá thị trường các vị trí này tương đồng với tỷ lệ tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh, từ đó đề xuất lấy đơn giá vị trí 1 để làm chuẩn tính toán các vị trí còn lại theo tỷ lệ chênh lệch tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

- Đối với việc chứng minh các yếu tố điều chỉnh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường, đơn vị tư vấn không thể chứng minh. Tuy nhiên, qua rà soát dữ liệu đấu giá, đơn vị tư vấn nhận thấy lô đất bán đấu giá có diện tích 73.842m<sup>2</sup> đã đấu giá thành công đầu năm 2019, có vị trí gần với tài sản cần thẩm định, có các yếu tố tương đồng với tài sản thẩm định, có giảm trừ yếu tố mật độ xây dựng là 10%, có giá khởi điểm là hơn 113 tỷ và giá trúng đấu giá là hơn 115 tỷ. Do giá trúng đấu giá thành gần sát giá khởi điểm cho thấy việc điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng là phù hợp tại thị trường giao dịch địa phương, đơn vị tư vấn nhận thấy việc điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng 10% là phù hợp với thực tế giao dịch tại thị trường địa phương.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: do hạn chế về giao dịch tại địa bàn tài sản cần thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đơn vị tư vấn không thể khảo sát đủ tài sản so sánh và phương pháp tính theo đúng yêu cầu tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với giải trình của đơn vị tư vấn, kính đề nghị Hội đồng xem xét. Đối với giá đất ở của dự án này có chênh lệch hơn 2 lần so với giá đất ở khảo sát của Sở Tài nguyên và Môi trường để xây dựng Bảng giá đất áp dụng từ năm 2020, hiện nay Bảng giá đất áp dụng từ năm 2020 đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019. Do đó, giá đất khảo sát để xây dựng Bảng giá đất đã không còn phù hợp để so sánh giá đất cụ thể. Đối với việc đề xuất đơn giá đất thương mại dịch vụ bằng 60% đơn giá đất ở theo từng loại đường, vị trí tương ứng, và nằm ngoài bảng điều chỉnh các yếu tố khác biệt là phù hợp với Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của UBND huyện Đất Đỏ: UBND huyện Đất Đỏ đã có phản hồi về giá đất ở thị trường vị trí 1 đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) do Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn để xây dựng bảng giá áp dụng năm 2020 là 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup> là không phù hợp với tình hình giao dịch thực tế tại địa phương. Đơn giá này chỉ áp dụng cho đường Võ Thị Sáu với các khu vực gần chợ và trường học, đối với địa điểm của tài sản thẩm định thuộc dự án này là quá cao, không phù hợp với thực tế.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với giải trình và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đất Đỏ.

## **2.2. Phương pháp thu nhập**

### **Đơn giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,6**

Đơn vị tư vấn đã thu thập 2 dự án đang hoạt động kinh doanh là: Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Xây dựng Trân Châu và Công ty Cổ phần Bến Thành

Long Hải. Căn cứ theo hướng dẫn tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, đơn vị tư vấn đã tính toán và đề xuất giá trị quyền sử dụng đất trung bình của Công ty Cổ phần Du lịch Thương mại và Xây dựng Trân Châu là 1.396.864 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị quyền sử dụng đất trung bình của Công ty Cổ phần Bến Thành Long Hải là 313.055 đồng/m<sup>2</sup>.

#### **Ý kiến thẩm định:**

- Về cơ bản, đơn vị tư vấn đã áp dụng theo hướng dẫn về phương pháp thu nhập của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014. Tuy nhiên, các số liệu cung cấp để tính toán phương pháp thu nhập chưa được cơ quan có chức năng kiểm tra, kiểm toán. Về vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Tài sản cần định giá mục đích để đầu tư dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng, kể bên tài sản thẩm định hiện là khách sạn Thùy Dương đã và đang hoạt động và cùng một chủ đầu tư nhưng đơn vị tư vấn không sử dụng dự án này để tính đơn giá đất theo phương pháp thu nhập.

Ý kiến của đơn vị tư vấn: đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định. Đối với khách sạn Thùy Dương, đơn vị tư vấn không thể thu thập các thông tin liên quan nên không sử dụng dự án này để tính đơn giá đất theo phương pháp thu nhập.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của đơn vị tư vấn.

#### **2.3 Lựa chọn phương pháp**

Đơn vị tư vấn nhận định phương pháp thu nhập phụ thuộc rất nhiều vào khả năng kinh doanh của chủ đầu tư dự án. Bên cạnh đó, số liệu để căn cứ tính toán cũng phụ thuộc vào kê khai của chủ đầu tư (số liệu do chủ đầu tư kê khai với thuế) mà chưa được đơn vị có chức năng kiểm tra (chưa được kiểm toán). Từ những yếu tố trên, đơn vị tư vấn nhận thấy cách tiếp cận theo phương pháp thu nhập chưa phản ánh đúng thị trường. Bên cạnh đó phương pháp so sánh trực tiếp có đơn giá đất trung bình cao hơn phương pháp thu nhập nên đơn vị tư vấn đề xuất chọn giá trị của tài sản thẩm định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp.

### **3. 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 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020.

- Tại Chứng thư thẩm định giá đất của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát của các tài sản so sánh. 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. Về vấn đề này, đơn vị tư vấn, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của số liệu thu thập theo quy định.

- Về giá đất của dự án, tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu “*Qua xem xét phương án giá đất do đơn vị tư vấn xác định, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy giá đất cụ thể do Công ty*



TNHH Thẩm định giá Đất Việt đề xuất để xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất có diện tích 43.453,5 m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ thuộc dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng của Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng là tương đối phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường tại thời điểm định giá.”

- Giá đất so với các dự án lân cận:

Tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường có nêu:

“Tại khu vực dự án hiện nay không có dự án nào có vị trí tương tự như dự án này đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của loại đất thương mại, dịch vụ trong vòng 06 tháng tính đến thời điểm xác định giá đất. Chỉ có giá đất cụ thể với thời hạn sử dụng 50 năm của loại đất thương mại, dịch vụ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
		UBND	Thị trường
	<b>Đơn giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,11</b>		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1 - Hệ số 1,11	1.377.000	5.678.415
2	Đường loại 2 - Vị trí 2 - Hệ số 1,11	895.000	3.691.589
3	Đường loại 2 - Vị trí 3 - Hệ số 1,11	688.800	2.840.444
4	Đường loại 2 - Vị trí 4 - Hệ số 1,11	510.000	2.103.116
5	Đường loại 2 - Vị trí 5 - Hệ số 1,11	412.800	1.702.287

Như vậy, so sánh đơn giá đất cụ thể của loại đất thương mại, dịch vụ có thời hạn sử dụng còn lại 34 năm 10 tháng 02 ngày của dự án Khu du lịch Thùy Dương mở rộng của Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng do đơn vị tư vấn khảo sát với đơn giá đất cụ thể của loại đất thương mại, dịch vụ có thời hạn sử dụng 50 năm đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ là tương đối phù hợp.”

### Ý kiến thẩm định:

Bảng so sánh giá đất thương mại dịch vụ có thời hạn sử dụng 70 năm của dự án này và khu đất đấu giá có diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ:

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
		Dự án (giá thị trường)	Khu đất 20.040,1m <sup>2</sup> (giá trúng đấu giá)
	<b>Đơn giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ xác định theo đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,6; tính theo thời hạn sử dụng đất là 70 năm.</b>		
1	Đường loại 2 - Vị trí 1 - Hệ số 1,6	9.716.281	20.830.477
2	Đường loại 2 - Vị trí 2 - Hệ số 1,6	6.315.583	13.542.080
3	Đường loại 2 - Vị trí 3 - Hệ số 1,6	4.858.141	10.419.775

T T	Hạng mục	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	
		Dự án (giá thị trường)	Khu đất 20.040,1m <sup>2</sup> (giá trúng đấu giá)
4	Đường loại 2 - Vị trí 4 - Hệ số 1,6	3.595.024	7.714.990
5	Đường loại 2 - Vị trí 5 - Hệ số 1,6	2.914.884	6.244.604

- Dự án này và khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ có cùng mục đích sử dụng đất (đất thương mại, dịch vụ), cùng khu vực, tuyến đường (đường Võ Thị Sáu (đoạn từ Mũi Kỳ Vân đến ngã 3 trường THCS Phước Hải) - Hệ số 1,6). Tuy nhiên giá đất của dự án theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ bằng **46,6%** so với giá trúng đấu giá của khu đất có diện tích 20.040,1m<sup>2</sup>, là chưa phù hợp với 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.

- Ngày 18/02/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 745/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND huyện Đất Đỏ để có ý kiến về cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể của dự án. Tuy nhiên đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa nhận được ý kiến phản hồi của UBND huyện Đất Đỏ. Do đó, đề nghị UBND huyện Đất Đỏ có ý kiến về giá đất của dự án này.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy đơn giá cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 là phù hợp với các lý do sau:

- So sánh với giá đất phổ biến trên thị trường: Trên địa bàn tài sản cần thẩm định trong thời gian 02 năm trở lại đây có 02 dự án đấu giá cụ thể là lô đất bán đấu giá có diện tích 73.842m<sup>2</sup> đã đấu giá thành công đầu năm 2019 có giá khởi điểm là hơn 113 tỷ, giá trúng đấu giá là hơn 115 tỷ và khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> đã đấu giá thành công đầu năm 2020, có giá khởi điểm là hơn 64 tỷ đồng, giá trúng đấu giá là 170 tỷ đồng. Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy giá trúng đấu giá lô đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> là đột biến, không đại diện cho giá đất phổ biến trên thị trường (phổ biến khi có 3-5 tài sản có mức giá tương tự), do đó không thể so sánh đơn giá đất của dự án này với giá trúng đấu giá lô đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup>.

- Giá trị sinh lời trong tương lai của dự án kém hơn khu đất đấu giá có diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> với các lý do: khu đất của dự án này có quy hoạch đường cắt ngang, mặt khác về quy hoạch 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt của dự án này (Quyết định số 3083/QĐ-UBND ngày 25/8/2005 của UBND tỉnh) chỉ cho phép mật độ xây dựng 13,92%, chiều cao công trình tối đa 9 tầng, trong khi đó khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> có mật độ xây dựng 25%, chiều cao công trình tối đa 20 tầng.

- Đơn giá đất của dự án này phù hợp với giá trúng đấu giá khu đất có diện tích 73.842m<sup>2</sup>.

Ý kiến của UBND huyện Đất Đỏ: UBND huyện Đất Đỏ nhận thấy đơn giá đất cụ thể của dự án này theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 là phù hợp với giá đất thị trường trên địa bàn huyện. Giá trúng đấu giá khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> là đột biến, không đại diện cho giá đất phổ biến trên thị trường địa phương, nếu căn cứ theo giá trúng đấu giá

của khu đất này sẽ gây khó khăn cho việc thu hút đầu tư trên địa bàn huyện, khó khăn trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và nghĩa vụ tài chính các dự án đã và đang đầu tư trên địa bàn huyện. Mặt khác, theo quy hoạch của huyện, trên dự án này có dự án quy hoạch đường cắt ngang, do đó giá trị phát triển của khu đất kém hơn giá trị của khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup>. Kính đề nghị Hội đồng xem xét.

Ý kiến của Hội đồng: thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Đất Đỏ về giá đất cụ thể của dự án. Hội đồng đề nghị UBND huyện Đất Đỏ có văn bản có ý kiến về giá đất của dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình UBND tỉnh; đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến của UBND huyện Đất Đỏ, giải trình về sự phù hợp của giá đất của dự án này so với giá trúng đấu giá khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> và các dự án đấu giá lân cận tại Tờ trình trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

## **V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT 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 đất, 5/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất với nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất theo nội dung thể hiện của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình số Tờ trình số 1165/TTr-STNMT ngày 09/3/2020. Tuy nhiên đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn chỉnh sửa các thiếu sót tại chứng thư và có trách nhiệm rà soát lại chứng thư sau khi chỉnh sửa; tổng hợp ý kiến về giá đất cụ thể của UBND huyện Đất Đỏ, giải trình về sự phù hợp của giá đất của dự án này so với giá trúng đấu giá khu đất diện tích 20.040,1m<sup>2</sup> và các dự án đấu giá lân cận tại Tờ trình trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án này.

Hội đồng chỉ thẩm định về nguyên tắc, phương pháp và đơn giá đất của dự án này theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính hợp pháp đối với các vấn đề khác có liên quan đến dự án này.

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 15/5/2015 của Chính Phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

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

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ông Nguyễn Thành Long – Chủ tịch HĐ (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Đất Đỏ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC(Sơn), STNMT.

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

**Lê Thế Thời**