

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 tính tiền trả tiền thuê đất hàng năm dự án Văn phòng làm việc của Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu.

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 1164/STNMT-CCQLĐĐ kèm theo Tờ trình số 1163/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền trả tiền thuê đất hàng năm dự án Đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng của Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu.

Ngày 20/3/2020, 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 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-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 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 33/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh 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;

Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho phép Công ty Cổ phần Phát triển Kinh tế Giao Châu gia hạn thời gian thuê 1.676,8m² đất tại số 102A đường Lê Hồng Phong, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để tiếp tục sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng;

Phiếu chuyển số 400/PCTTĐC-VPĐK ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký Đất đai.

Chứng thư thẩm định giá số 0321/2020/VLAND-HCM ngày 21 tháng 02 năm 2020 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);

Hồ sơ kèm theo do Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đầy đủ hồ sơ theo quy định.

III. Phương án giá

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

- Tổ chức sử dụng đất: Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu.
- Địa chỉ thửa đất: phường 4, thành phố Vũng Tàu.
- Loại đường/khu vực: Đường loại 1 - hệ số 1,33 (Nguyễn Văn Trỗi).
- + Đường loại 1 - hệ số 1,33, vị trí 1: 1.664,2 m².
- + Đường loại 1 - hệ số 1,33, vị trí 2: 12,6 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn thuê đất: 25 năm kể từ ngày 02/3/2019 đến ngày 02/3/2044.
- Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 1.676,8 m².
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
- Hồ sơ pháp lý về đất: Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Thời điểm xác định giá cụ thể: tháng 10 năm 2019.
- 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 thành phố Vũng Tàu đề xuất:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 7630/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/12/2019 đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu có ý kiến về giá đất cụ thể tại khu vực thực hiện dự án. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa nhận được văn bản của UBND thành phố Vũng Tàu.

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

- Thời điểm khảo sát giá đất: tháng 10/2019, thời điểm UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2685/QĐ-UBND.

- 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 như sau:

T T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Đơn giá cụ thể (đồng/m ²)
1	Đường loại 1 - Vị trí 1 - Hệ số 1,33	1.664,2	17.472.000	47.274.124
2	Đường loại 1 - Vị trí 2 - Hệ số 1,33	12,6	11.356.800	31.979.303
	Tổng cộng	1.676,80		

IV. Nội dung thẩm định

1. Thời điểm khảo sát giá đất:

Tại Khoản 3, Điều 108, Luật Đất đai 2013 quy định: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”.

Ngày 11/10/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2685/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty Cổ phần Phát triển Kinh tế Giao Châu gia hạn thời gian thuê 1.676,8m² đất tại số 102A đường Lê Hồng Phong, phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để tiếp tục sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời điểm định giá đất cụ thể là tháng 10 năm 2019 là phù hợp với quy định.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền trả tiền thuê đất hàng năm dự án Đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng của Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu.

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

Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ.

* Ý kiến thẩm định: Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành khảo sát các TSSS có mục đích sử dụng là đất ở là chưa phù hợp với quy định.

Tuy nhiên, theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường thì tại thời điểm điều tra giá đất thị trường trên các tuyến đường trong khu vực không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ. Do đó, Sở TNMT đề xuất vận dụng tỷ lệ theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh, đất thương mại dịch vụ bằng 60% giá đất ở theo từng vị trí để quy đổi về mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ.

b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:

Tại Tờ trình của STNMT có nêu:

Tại Điều 1 Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 quy định: “*Thời hạn thuê đất: 25 năm kể từ ngày 02/3/2019 đến ngày 02/3/2044*”. Thuê đất trả tiền hàng năm.

Tại Chứng thư số 0321/2020/VLAND-HCM ngày 21/02/2020, Công ty TNHH thẩm định giá Đất Việt thu thập TSSS là đất ở của hộ gia đình, cá nhân và nhân tỷ lệ 60 % (vận dụng tỷ lệ tại Quy định kèm Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh) để xác định giá đất thương mại dịch vụ. Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thời hạn sử dụng đất của đất thương mại dịch vụ là 70 năm.

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 đủ 06 tài sản so sánh thuộc vị trí 1 và vị trí 2 đường Nguyễn Văn Trỗi, Đỗ Chiêu, Ba Cu tương đồng về loại đường, vị trí với TSTD, đã giao dịch thành công trong khoảng thời gian từ tháng 01/2019 đến tháng 06/2019 không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất tháng 10/2019 là phù hợp với quy định.

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 (yếu tố quy mô, yếu tố tiếp giáp 2 tuyến đường) nhằm đảm bảo các thửa đất có điều kiện tương đồng, có cùng mức giá.

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 và phương pháp thu nhập.

a) Phương pháp so sánh trực tiếp

Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát 0 TSSS thuộc VT1 và 03 TSSS thuộc VT2 cùng nằm trên đường Nguyễn Văn Trỗi, Ba Cu, Đỗ Chiêu, tương đồng về loại đường, vị trí với tài sản thẩm định (thuộc đường loại 1, hệ số 1,33). Sau đó, đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về quy mô, yếu tố tiếp giáp 2 tuyến đường 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 chứng minh trên thị trường tài sản có quy mô diện tích nhỏ (<150m²) có đơn giá chuyển nhượng hơn 6% so với tài sản có quy mô diện tích lớn (>300m²). Đồng thời căn cứ một số dự án có điều chỉnh yếu tố quy mô của các dự án trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh phê duyệt để đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm yếu tố quy mô là 5% để tương đồng với các dự án đã được phê duyệt và phù hợp với tỷ lệ đơn giá trên thị trường đã được chứng minh tại chứng thư thẩm định giá, cụ thể:

Diện tích/ tỷ lệ điều chỉnh	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
Vị trí 1	1.664,2m ²	123,2m ²	808m ²	83m ²
Tỷ lệ điều chỉnh	100%	105%	105%	105%
Vị trí 2	12,6m ²	39m ²	32m ²	40,8m ²
Tỷ lệ điều chỉnh	100%	100%	100%	100%

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp 2 mặt tiền: Căn cứ theo Khoản 2 Điều 9 của Quyết định 38/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “Quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (01/01/2020 - 31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu” có nêu thửa đất tiếp giáp với 02 (hai) đường chính thì giá đất được xác định theo một đường chính có giá cao hơn và nhân thêm hệ số 1,1.

Qua khảo sát thực tế, tài sản định giá tiếp giáp với 2 tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi và Lê Hồng Phong. Trên cơ sở đó, STNMT đề nghị điều chỉnh tăng yếu tố tiếp giáp 2 tuyến đường của tài sản định giá (nhân thêm hệ số 1,1)

- Sau khi thực hiện điều chỉnh yếu tố quy mô và tiếp giáp 2 mặt tiền, đơn vị tư vấn vận dụng tỷ lệ theo Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh để điều chỉnh đất thương mại dịch vụ bằng 60% giá đất ở theo từng vị trí để quy đổi về mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ, cụ thể Đường loại 1 (hệ số 1,33) - Vị trí 1: 47.274.124 đồng/m²; Đường loại 1 (hệ số 1,33) - Vị trí 2: 31.979.303 đồng/m²

* Ý kiến thẩm định:

- Thời điểm định giá là tháng 10/2019, trong khi đó Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2020. Do đó, việc áp dụng quy định của khoản 2 Điều 9 Quyết định số 38 theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường để điều chỉnh yếu tố tiếp giáp 2 mặt tiền là chưa phù hợp với quy định hiện hành.

- Đồng thời, qua rà soát thì đối với các dự án tiếp giáp 2 mặt tiền (dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Côn Đảo, dự án Khu du lịch Osaka Hồ Tràm) đã được Hội đồng định giá thống nhất điều chỉnh tăng 20% so với tài sản tiếp giáp 1 mặt tiền đường.

b) Phương pháp thu nhập

Đơn giá quyền sử dụng đất của dự án xác định theo phương pháp thu nhập là 7.248.784 đồng/m²

c) Lựa chọn phương pháp định giá: Theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường thì kết luận định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp vì đơn giá đất khảo sát theo phương pháp so sánh trực tiếp cao hơn phương pháp thu nhập; đồng thời pháp thặng dư phụ thuộc rất nhiều vào khả năng kinh doanh của chủ đầu tư dự án, số liệu để căn cứ tính toán cũng phụ thuộc vào tự kê khai của chủ đầu tư (số liệu do chủ đầu tư kê khai với cơ quan thuế) mà chưa được đơn vị có chức năng kiểm tra (chưa được kiểm toán). Do đó, cách tiếp cận theo phương pháp thu nhập chưa phản ánh đúng thị trường.

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 1163/TTr-STNMT ngày 09/3/2020.

- 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.*

- Thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Hạng mục	Giá đất cụ thể để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất (ông Nguyễn Văn Tuân), phường 8	Đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng, phường 4	
	QĐ phê duyệt	3518/QĐ-UBND - 23/12/2019		
	Thời điểm định giá	Tháng 9/2019	Tháng 10/2019	
	Loại đất	Đất ở	Đất ở	Đất TMDV
1	ĐL 1 – VT 1	49.754.000		
2	ĐL 1 (1,33) – VT 1		78.790.000	47.274.124
3	ĐL 1 (1,33) – VT 2			31.979.303

Trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất (tháng 10/2019), tại khu vực lân cận dự án Đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng của Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu không có giá đất thương mại dịch vụ đường loại 1 (hệ số 1,33) đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trên cùng tuyến đường Lê Hồng Phong, tại khu vực phường 8, có giá đất ở đường loại 1 (Lê Hồng

Phong) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 23/12/2019. Nhìn chung, giá đất do STNMT đề xuất cao hơn giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 do hệ số tuyến đường khác nhau, đồng thời, khu đất định giá tiếp giáp 02 tuyến đường.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và môi trường: phương án giá đất để tính tiền trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện dự án Đất thương mại, dịch vụ làm văn phòng của Công ty cổ phần Phát triển kinh tế Giao Châu là tương đối phù hợp với mức giá bình quân trên thị trường.

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 đề tại Tờ trình số 1163/TTr-STNMT ngày 09/3/2020 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:

- Hội đồng thẩm định giá đất thống nhất điều chỉnh tăng 20% đối với yếu tố tiếp giáp 2 mặt tiền đường của dự án.

- Bổ sung nhận định về giá đất cụ thể đề xuất tại Tờ trình so với giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng từ 01/01/2020.

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 thành phố Vũng Tàu;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (N)

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

Lê Thế Thời