

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: /HĐTĐGDCT

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày tháng 7 năm 2020

V/v chuyển trả hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 41.807,9m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án Nhà máy chế biến thủy sản mở rộng của Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Hoàng Cầm.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể nhận được công văn số 4189/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/7/2020 kèm theo Tờ trình số 4190/TTr-STNMT ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 41.807,9m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án Nhà máy chế biến thủy sản mở rộng của Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Hoàng Cầm.

Qua rà soát hồ sơ kèm theo công văn số 4189/STNMT-CCQLĐĐ ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin chuyển trả hồ sơ với lý do tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Chứng thư thẩm định giá số 20HTC0060 ngày 29/4/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá HTC Việt Nam còn hạn chế một số nội dung sau:

**1. Tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT ngày 01/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh quy định Bảng giá đất định kỳ 5 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định đường ven biển thuộc khu vực nông thôn thuộc huyện Đất Đỏ có đoạn từ Cầu Sa đến Cầu ông Hem (quán Sáu An), trong khi đó tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT của Sở Tài nguyên và Môi trường thể hiện đường ven biển – đoạn từ Cầu Sa đến Cầu ông Hem (quán Sáu Anh) là không phù hợp.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thể hiện thời hạn sử dụng đất của từng đơn giá đất cụ thể.

- Mục đích sử dụng đất theo Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2020 và Quyết định số 374/QĐ-UBND ngày 26 tháng 2 năm 2020 là đất cụm công nghiệp. Do đó, tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT thể hiện “Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị” là không phù hợp.

## **2. Chứng thư thẩm định giá số 20HTC0060 ngày 29/4/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá HTC Việt Nam**

### **2.1 Đối với phương pháp so sánh**

- Căn cứ điểm c mục 6 phần II tại Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10 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*”. Do đó, đối với yếu tố đề nghị điều chỉnh (8 yếu tố), 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.

- Đối với yếu tố điều chỉnh về vị trí, tại trang 32/54 của Chứng thư, đơn vị tư vấn nhận định tài sản thẩm định và các tài sản so sánh 1, 2, 3 đều cùng nằm trên đường ven biển nên tương đồng nhau về vị trí. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn lại điều chỉnh 5% yếu tố này đối với tài sản so sánh 2 là không phù hợp

- Đối với yếu tố tính khả mại liên quan đến kích thước thửa đất: đơn vị tư vấn cho rằng các thửa đất có diện tích từ 100-120m<sup>2</sup> có mức độ thanh khoản tốt hơn các thửa đất rộng như tài sản thẩm định. Tuy nhiên, đối với tài sản thẩm định thuộc dự án này có mục đích là đất cụm công nghiệp, không phải đất ở, do đó diện tích rộng là một lợi thế, do đó đề nghị giảm trừ yếu tố này là không phù hợp.

- Đối với yếu tố lợi thế giao thông: theo ý kiến của đơn vị tư vấn tại trang 33/54 của Chứng thư, các thửa đất có lòng lề đường rộng hơn thì có giá trị cao hơn và đơn vị tư vấn điều chỉnh yếu tố này 5% đối với tài sản so sánh 2 và 3. Tuy nhiên, theo nhận định tại yếu tố vị trí, cả 3 tài sản so sánh và tài sản thẩm định cùng nằm trên một tuyến đường, do đó việc điều chỉnh này là không phù hợp.

- Tại Phiếu thu thập thông tin của tài sản so sánh 3 không thể hiện phần diện tích của tài sản so sánh.

- Đối với thời hạn sử dụng đất, tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT, Sở Tài nguyên và Môi trường xác định “*khu đất trên có thời hạn sử dụng đất 49 năm 8 tháng*” tương đương thời hạn là 49,66 năm. Trong khi đó, đơn vị tư vấn xác định thời hạn dụng đất từ là 49,77 năm đối với phần diện tích 26.432,5 m<sup>2</sup> và 49,71 năm đối với phần diện tích 15.375,4 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Đối với phương pháp thu nhập**

- Đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thu nhập chưa đúng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 hướng dẫn phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Đơn vị tư vấn chưa cung cấp các dữ liệu thu thập đầu vào, do đó không có cơ sở để thẩm định đề xuất đơn giá đất theo phương pháp thu nhập của đơn vị tư vấn.

## **3. Đối với giá đất của dự án**

Ngày 12/05/2020, UBND huyện Đất Đỏ có văn bản số 4065/UBND-PTNMT về việc cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể đối với 41.807,9m<sup>2</sup> đất thực hiện dự án Nhà máy chế biến thủy sản mở rộng của Công ty TNHH Thương mại – Sản xuất Hoàng Cầm. Theo đó, UBND huyện Đất Đỏ nhận định: Qua việc khảo sát thị trường giao dịch tại khu vực lân cận Khu chế biến hải sản tập trung xã Lộc An thì đối với những thửa đất giáp mặt tiền đường ven biển có giá dao động khoảng 5.000.000đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên giá đất đề xuất của Sở Tài nguyên – Môi trường tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT đối với những thửa đất giáp mặt tiền đường ven biển có giá là 3.627.000 đồng/m<sup>2</sup>, là thấp hơn 27% so với giá đất đề xuất của UBND huyện Đất Đỏ. Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên – Môi trường xem xét ý kiến của UBND huyện Đất Đỏ để đề xuất giá đất cụ thể của dự án cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Căn cứ các hạn chế nêu trên, Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể chuyển trả hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4190/TTr-STNMT ngày 01/7/2020, đồng thời đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, chỉnh sửa hồ sơ phương án giá đất cụ thể theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Tư pháp;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Đất Đỏ;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, QLGC&TCDN (Som).

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

**PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH  
Trương Kim Tân**