

Số:1742 /SNNMT- QLĐĐ
V/v giải quyết các khó khăn, vướng mắc
của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh

Bắc Giang, ngày 13 tháng 05 năm 2025

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh.

Thực hiện Công văn số 2339/UBND-KTTH ngày 23/4/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh v/v giao nghiên cứu, giải quyết các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, đề xuất trả lời một số nội dung như sau:

1. Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh:

1.1. Nội dung đề nghị:

Về tính tổng chi phí ĐTXD để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư: Đối với dự án đầu tư khu đô thị, khu dân cư, khi Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư thì nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Để xác định được số tiền Nhà đầu tư phải nộp thì cần xác định giá trị sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất.

Theo khoản 6 Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, công thức xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá là:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

(1) Theo công thức tính trên, nếu Tổng chi phí phát triển càng thấp, thì Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá càng cao.

Trong thời gian qua, theo phản ánh của một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong tỉnh, đơn vị được giao tính Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất (theo phương pháp thặng dư) đã sử dụng Suất đầu tư tối thiểu của Bộ Xây dựng thông báo để tính Tổng chi phí đầu tư xây dựng và từ đó tính Tổng chi phí phát triển.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng có thể được tính từ nguồn dự án được thẩm định, nguồn dự toán được thẩm tra và nguồn suất đầu tư tối thiểu do Bộ Xây dựng thông báo. Nếu tổng chi phí đầu tư xây dựng được tính từ dự toán đã được thẩm định hoặc đã được thẩm tra thì rất chính xác bởi dự toán được tính trên cơ sở công trình đã được khảo sát và thiết kế (đảm bảo đúng khối lượng); chi phí vật liệu, nhân công, ca máy được thông báo giá đúng với thời điểm tính toán. Còn nếu áp dụng Suất đầu tư tối thiểu của Bộ Xây dựng để tính Tổng chi phí đầu tư xây dựng sẽ có một số hạn chế là không phản ánh đúng được toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm giao đất vì giá cả vật liệu xây dựng, nhân công, ca máy thường tăng cao hơn so với thời điểm Bộ Xây dựng công bố suất đầu tư tối thiểu. Mặt khác suất đầu tư tối thiểu chưa thể bao quát hết được những

vấn đề phát sinh công trình như địa chất yếu, mặt bằng có nhiều ao hồ thũng vũng phải san lấp lớn vv....

Do vậy khi dùng suất đầu tư tối thiểu để tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thì tổng chi phí đầu tư xây dựng thường thấp hơn nhiều khi dùng dự toán (đã được thẩm định, hoặc đã được thẩm tra) để tính tổng chi phí đầu tư xây dựng.

Việc dùng suất đầu tư tối thiểu để tính tổng chi phí đầu tư xây dựng thường có kết quả thấp dẫn đến Tổng chi phí có kết quả thấp và chính vì vậy theo nhận định (1) thì Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá càng cao và dẫn đến Nhà đầu tư phải trả tiền sử dụng đất nhiều hơn cho Nhà nước. Thực chất cách tính như vậy sẽ làm thiệt hại lớn cho Nhà đầu tư.

Điểm b, khoản 4, Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thẳng dư, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ có quy định:

*“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng **căn cứ theo thứ tự ưu tiên** như sau:*

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

*- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và **đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập**. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;*

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;”

Theo quy định trên, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng khi tính tổng chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất cần thực hiện đúng theo thứ tự ưu tiên như quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Có nghĩa là nếu Nhà đầu tư đã cung cấp Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, thì không dùng Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để tính tổng chi phí đầu tư xây dựng mà phải sử dụng một trong hai loại dự toán nêu trên để tính tổng chi phí đầu tư xây dựng.

1.2. Nội dung trả lời:

Tại điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ có quy định:

*“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng **căn cứ theo thứ tự ưu tiên** như sau:*

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

*- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền **ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập**. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc*

lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;”

Sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, UBND tỉnh thực hiện giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư, khu đô thị. Sau khi có Quyết định giao đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản gửi các Chủ đầu tư cung cấp ***“Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập”***, trường hợp chủ đầu tư không cung cấp được dự toán thì có văn bản đề nghị áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm giao đất để đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định chi phí để định giá đất.

Trong thời gian qua cơ bản các Chủ đầu tư các Khu dân cư, khu đô thị có văn bản đề nghị Sở áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm giao đất để xác định chi phí để định giá đất; cũng có một số Chủ đầu tư cung cấp Dự toán xây dựng dựa đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, tuy nhiên sau khi nhận được dự toán, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Văn phòng UBND tỉnh rà soát lại dự toán thì có nhiều hạng mục công trình, vật tư, vật liệu, cây trồng... không ***dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố*** mà là giá tham khảo trên thị trường hoặc tham khảo trên các trang thông tin điện tử, giá do đơn vị thẩm định giá xác định.....do vậy căn cứ quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP dự toán thẩm tra không đảm bảo điều kiện để đưa vào xác định chi phí.

2. Công ty cổ phần Đầu tư Minh Hùng:

2.1. Nội dung đề nghị:

Dự án Khu dân cư số 6 trên tuyến đường 295B, xã Hồng Thái huyện Việt Yên: Đến nay, Công ty đã được Sở TNMT cấp 127 giấy CNQSD Đất (*trùng với 127 lô đất*), diện tích: 12.685,4 m² với mục đích đất ở đô thị, thời gian sử dụng đến tháng 12/2023. Tuy nhiên, Công ty còn 20 lô đất đã hết thời gian sử dụng đất (*chưa chuyển nhượng 12 lô đất và 8 lô đất công ty chưa được Sở TNMT thông báo đủ điều kiện do dự án đang chờ phê duyệt*). Theo quy định tại khoản 5, Điều 112, Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, quy định: ***“Trường hợp hết thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thu hồi đất thì người sử dụng đất được thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trong thời gian 06 tháng kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành, hết thời hạn này mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp bất khả kháng”***. Do vậy Công ty đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, cho phép gia hạn thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với 20 lô đất, với diện tích là 1.924,3 m².

2.2. Nội dung trả lời:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định 346/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 về việc cho Công ty cổ phần đầu tư Minh Hùng được gia hạn tiến độ sử dụng đất tại dự án Khu dân cư số 6 trên tuyến đường 295B, xã Hồng Thái, huyện Việt Yên.

3. Nội dung Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn:

3.1. Nội dung đề nghị: Việc xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang phải được tính theo đúng thứ tự ưu tiên như trong quy định tại Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

3.2. Nội dung trả lời:

Hiện nay dự án Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang chưa được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất do vậy, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa có cơ sở để định giá đất.

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng Báo cáo ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- LĐS, VPS;
- Phòng QLĐĐ;
- Lưu VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phù Thanh Bình