

Số: /SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT

Bắc Giang, ngày tháng 02 năm 2023

V/v Trả lời một số nội dung về Dự thảo  
sửa đổi Quyết định 30, Quyết định 04  
của UBND tỉnh.

Kính gửi: Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại các văn bản: Công văn số 239/UBND- KTN ngày 17/01/2023, số 382/UBND-KTN ngày 02/02/2023 về xem xét, đề xuất giải quyết kiến nghị của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh. Sau khi nghiên cứu đề nghị của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh, đối chiếu với các quy định của pháp luật và ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đáp ứng kiến Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh như sau:

1. Đối với ý kiến về ước tính chi phí phát triển: Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh đề xuất nội dung ước tính chi phí phát triển thực hiện theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ TNMT và đơn giá do cơ quan nhà nước ban hành:

Trả lời: Cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu, tiếp thu một phần và đã chỉnh sửa nội dung Dự thảo Quyết định như sau:

*“Ước tính tổng chi phí phát triển giá định của khu đất thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư 36/TT-BTNMT, trong đó:*

*Tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác (kí hiệu lần lượt là XD, TB, TV, QLDA, CK) được xác định dựa trên suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố ở thời điểm gần nhất so với thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai (không bao gồm thuế giá trị gia tăng); các chi phí này được phân bổ đều trong các năm thực hiện dự án (tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác năm thứ i của dự án =  $(XD + TB + TV + QLDA + CK)/n$ ); tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác năm thứ i của dự án xây dựng tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp cao tầng =  $(XD + TB + TV + QLDA + CK)/(n-1)$ ;*

*Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án bằng  $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/n\}$ ; chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án xây dựng tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp cao tầng  $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/(n-1)\}$ ; lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với (Tổng doanh thu phát triển giá định trừ đi Tổng chi phí phát triển ước tính không bao gồm lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư). Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định đối với trường hợp dự án thực hiện theo*

*hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là 15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Bắc Giang và 20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện còn lại; đối với trường hợp dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là 10%.”*

2. Về nội dung cơ quan nhà nước thẩm định thiết kế sau thiết kế cơ sở:

Trả lời: Sau khi nghiên cứu quy định của pháp luật và căn cứ tình hình thực tiễn của địa phương Cơ quan soạn thảo nhận thấy để nâng cao chất lượng công trình, quản lý chặt chẽ công tác thi công, nghiệm thu, cũng như quản lý hiệu quả chi phí đầu tư xây dựng thì việc thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, thẩm tra quyết toán của các cơ quan nhà nước là cần thiết, phù hợp với thực tế của địa phương. Do vậy, sau khi thống nhất với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Tổ soạn thảo đề nghị giữ nguyên quy định về nội dung Sở Xây dựng thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở tại khoản 2 Điều 14 và Sở Tài chính có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành tại khoản 2 Điều 18 Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

3. Về nội dung quy định chuyển tiếp: Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh đề xuất nội dung chuyển tiếp “... *đối với phần diện tích chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được áp dụng theo quyết định này...*”.

Trả lời: Tổ soạn thảo đã nghiên cứu và tiếp thu một phần ý kiến tham gia của Hiệp hội, theo đó bổ sung nội dung vào Điều 4 Dự thảo như sau: “*Đối với phần diện tích chưa được giao đất, cho thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và Quyết định này*”.

*(Có dự thảo Quyết định kèm theo)*

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư phúc đáp ý kiến của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh với nội dung như trên./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, ĐTTĐ&GSĐT<sub>Quyết</sub>

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Hưởng**