

UBND TỈNH BẮC GIANG  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-PTĐT

Bắc Giang, ngày tháng 5 năm 2024

V/v giải quyết kiến nghị của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh và Hiệp hội BĐS tỉnh về khó khăn, vướng mắc trong các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang;
- Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang.

Thực hiện Công văn số 1581/UBND-KTN ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh về việc giải quyết kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh về khó khăn, vướng mắc trong các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh, Công văn số 1630/UBND-KTN ngày 01/4/2024 của UBND tỉnh về giải quyết kiến nghị của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh; trên cơ sở nội dung tham mưu giải quyết của các cơ quan liên quan (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh); căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng tổng hợp các nội dung tham mưu giải quyết những kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh, như sau:

**I. Các nội dung kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh tại Công văn số 02/2024/KN-HHBDS ngày 21/3/2024**

**1. Về các kiến nghị liên quan đến việc thực hiện Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ**

**1.1. Nội dung kiến nghị** "Thực hiện Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, UBND tỉnh đã chỉ đạo rà soát khu vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh. Kết quả rà soát cho thấy có một số dự án đã có quy định về khu vực xây thô và khu vực được phép phân lô, bán nền trong Quyết định chủ trương đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật; một số dự án chưa có nội dung quy định khu vực xây thô và khu vực được phép phân lô, bán nền hoặc đã có nội dung xây thô nhưng chưa đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP và chưa quy định khu vực được phép phân lô, bán nền.

Đối với các dự án phải bổ sung quy định cụ thể khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở và phải bổ sung xây thô, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở sớm hướng dẫn, đôn đốc các địa phương và Chủ đầu tư thực hiện đề xuất điều chỉnh, bổ sung Chủ trương đầu tư và gia hạn thời gian thực hiện dự án; giao cho chủ đầu tư tiếp tục thực hiện phần xây thô bổ sung trên cơ sở xem xét năng lực về tài chính và kinh nghiệm của Nhà đầu tư tại thời điểm hiện nay phù hợp các quy định của pháp luật".

**Trả lời:**

Thực hiện Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 608/UBND-KTN ngày 31/01/2024, Thông báo kết luận số 140-TB/BCSD ngày 17/01/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh; trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 717/SXD-PTĐT&HTKT ngày 13/3/2024 về việc tiếp tục thực hiện Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và triển khai một số công việc tại Thông báo kết luận số 140- TB/BCSD ngày 17/01/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh.

Do vậy, đối với các nội dung kiến nghị nêu trên đã được Sở Xây dựng hướng dẫn, triển khai về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo từng trường hợp cụ thể tại Văn bản số 717/SXD-PTĐT&HTKT ngày 13/3/2024.

**1.2. Nội dung kiến nghị** "Tại điểm a, khoản 4, điều 4, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP quy định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án được duyệt: *“a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt;”*

Nếu áp dụng như vậy thì đa số các dự án không thể hoàn thành việc đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng dự án hoặc phân kỳ đầu tư được duyệt do giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, chỉ cần 01 hộ dân không nhận tiền bồi thường và bàn giao mặt bằng, thì chủ đầu tư không thể hoàn thành toàn bộ hạ tầng, dẫn đến cơ quan chuyên môn không chấp nhận nghiệm thu.

Mặt khác, thời gian vừa qua các dự án đầu tư công của các huyện đầu tư khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn mặc dù chưa hoàn thành đầy đủ hạ tầng nhưng vẫn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở.

Từ thực tiễn nêu trên, đề nghị UBND tỉnh cho phép kinh doanh, chuyển nhượng đối với các dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt trên diện tích đất được giao; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải (trừ phần diện tích chưa được giải phóng mặt bằng),...để tháo gỡ trong việc kinh doanh thu hồi vốn của các doanh nghiệp trong điều kiện khó khăn hiện nay.

**Trả lời:**

Theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ:

*“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:*

*a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; **đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt**; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;*

Theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ:

**“Điều 41. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê**

*1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:*

***a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;***

Như vậy, việc quy định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các dự án; việc xác định đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê đã quy định rõ về việc phải đáp ứng điều kiện hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng dự án tại các Nghị định nêu trên. Đề nghị các chủ đầu tư dự án nghiên cứu thực hiện đảm bảo quy định.

**1.3. Nội dung kiến nghị** "Đề nghị UBND kiến nghị Chính phủ sửa đổi điểm a, khoản 4, điều 4, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, theo hướng: *“a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt trên diện tích đất được giao; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;”*

**Trả lời:** Tiếp thu ý kiến, trong thời gian tới Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh đề xuất với Chính phủ khi sửa đổi điểm a, khoản 4, điều 4, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

**2. Nội dung về khu vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

**2.1 Nội dung kiến nghị** "Các dự án đã có quy định về xây thô và quy định khu vực được phép phân lô, bán nền trong Quyết định chủ trương đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực và cung cấp đầy đủ dịch vụ thiết yếu cho người dân vào sinh sống, thì đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo cho phép Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực được phân lô

bán nền, để tạo điều kiện cho doanh nghiệp thu hồi vốn giải quyết khó khăn trong giai đoạn hiện nay".

**Trả lời:**

Khi dự án đã có quy định khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong Quyết định chủ trương đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo theo quy định tại khoản 4 điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nêu trên, đồng thời đảm bảo theo các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư thực hiện việc đề xuất xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án.

**2.2. Nội dung kiến nghị** "Đối với phần xây thô, đề nghị UBND tỉnh cho phép Chủ đầu tư xây dựng xong phần móng thì được thực hiện kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở hình thành trong tương lai".

**Trả lời:**

Việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đã được quy định cụ thể tại Điều 56, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 4 và Điều 6 của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014.

Tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định về điều kiện, trình tự xác định nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Tại Điều 147 của Luật Nhà ở năm 2014 đã có quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở trong trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.

Căn cứ quy định trên, đề nghị chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản nghiên cứu, đối chiếu các quy định để thực hiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định khác liên quan.

### **3. Nội dung về thống nhất áp dụng hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

**Trả lời:** ngày 28/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 1171/STNMT-KHTC V/v hướng dẫn áp dụng một số quy định về chính sách hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ ổn định đời sống khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang gửi Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh Bắc Giang (gửi kèm Công văn số 1171/STNMT-KHTC ngày 28/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường).

### **4. Nội dung về thủ tục gia hạn thời gian thực hiện dự án**

**Trả lời:**

Căn cứ nội dung kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh<sup>1</sup> và các quy định của pháp luật, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

Để thuận lợi các nhà đầu tư thực hiện các thủ tục cần thiết khi điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, đẩy nhanh thời gian giải quyết thủ tục hành chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản số 2641/UBND-KTN ngày 22/5/2023 về thực hiện một số nội dung liên quan đến tiến độ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị, khu dân cư. Đồng thời, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành các văn bản 2750/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 27/9/2022 và số 3391/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 20/11/2023 hướng dẫn UBND các huyện, thành phố và các nhà đầu tư trong việc chuẩn bị hồ sơ và nội dung liên quan khi thực hiện điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (đã gửi đến các nhà đầu tư).

Tuy nhiên, thực tế trong thời gian vừa qua, việc phối hợp giữa nhà đầu tư và UBND các huyện, thành phố (đơn vị ký hợp đồng dự án với nhà đầu tư); giữa các cơ quan chuyên môn và UBND các huyện, thành phố liên quan còn chưa được chặt chẽ<sup>2</sup> nên việc giải quyết một số hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư còn mất nhiều thời gian.

Vì vậy, căn cứ kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 1220/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 16/4/2024 báo cáo và tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo theo quy định. Cụ thể như sau:

- Đối với các cơ quan chuyên môn và UBND các huyện, thị xã, thành phố: Chủ động rà soát, nắm chắc tiến độ triển khai thực hiện của các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn địa phương mình theo Quyết định chủ trương đầu tư được duyệt và Hợp đồng dự án đã ký. Kịp thời tháo gỡ khó khăn hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền tháo gỡ khó khăn cho Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án. Thực hiện đúng các chỉ đạo của Chủ tịch UBND

<sup>1</sup> Tại văn bản số 02/2024/KN-HHBDS ngày 21/3/2024, Hiệp hội bất động sản tỉnh kiến nghị: Trong thời gian vừa qua, nhiều dự án KDC, KĐT đang triển khai phát sinh nhiều vấn đề khách quan và bất khả kháng (như vướng mắc về GPMB, chính sách pháp luật thay đổi, dịch bệnh,...) dẫn đến phải gia hạn thời gian thực hiện dự án. Do vậy, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, ngành và địa phương quan tâm đẩy nhanh tiến độ thủ tục gia hạn thời gian thực hiện dự án, hướng dẫn và tạo điều kiện doanh nghiệp sớm hoàn thành thủ tục gia hạn.

<sup>2</sup> Còn một số cơ quan chuyên môn, UBND huyện, thành phố chưa thực hiện gửi văn bản tham gia ý kiến về Sở Kế hoạch và Đầu tư đúng thời gian quy định.

tỉnh tại văn bản số 2641/UBND-KTN ngày 22/5/2023; cho ý kiến đầy đủ về các nội dung thuộc trách nhiệm quản lý của ngành, địa phương và đúng thời gian quy định về hồ sơ đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Đối với nhà đầu tư: Thực hiện nghiêm chế độ báo cáo định kỳ theo quy định<sup>3</sup>; Chủ động phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình thực hiện dự án và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; thực hiện việc lập, nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư với đầy đủ nội dung, thành phần theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh.

## **5. Nội dung về việc phải gia hạn thời gian chuyển đổi đất lúa của Chính phủ:**

### **Trả lời:**

Ngày 02/5/2024, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Công văn số 2183/UBND-KTN V/v đề nghị hướng dẫn thực hiện đối với dự án đã được Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang (nhưng quá 03 năm chưa hoàn thành dự án) gửi Bộ tài nguyên và Môi trường: đề nghị hướng dẫn cụ thể đối với các dự án thực hiện quá 3 năm so với văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của Thủ tướng Chính phủ có phải thực hiện các thủ tục xin phép gia hạn văn bản cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc làm lại các thủ tục để được Thủ tướng Chính phủ tiếp tục chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng không (*gửi kèm Công văn số 2183/UBND-KTN ngày 02/5/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh*).

## **6. Nội dung về việc giao đất 1 lần cho cả dự án hoặc phân kỳ của dự án**

**Trả lời:** ngày 20/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo số 97/BC- STNMT V/v xin chủ trương giao đất thực hiện dự án khu dân cư, khu đô thị và Ban cán sự đảng UBND tỉnh có Thông báo số 149-TB/BCSD ngày 23/3/2024 về nội dung này (*gửi kèm báo cáo số 97/BC-STNMT và Thông báo số 149-TB/BCSD*).

## **7. Nội dung về việc tham gia vào quá trình xây dựng phương án giá đất, tính tiền sử dụng đất của các dự án khu dân cư, khu đô thị**

**Trả lời:** ngày 20/6/2022, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Thông báo số 277/TB-UBND về việc Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc với Hiệp hội Bất động sản tỉnh; trong đó đã có nội dung trả lời, như sau: Theo quy định của pháp luật, để đảm bảo khách quan, công bằng, lợi ích nhóm, toàn bộ quá trình xây dựng, thẩm định giá đất không có sự tham gia của Nhà đầu tư. Việc thực hiện như hiện nay là đúng quy định của pháp luật.

## **8. Đề nghị UBND tỉnh kiến nghị với Trung ương về chính sách thuế để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong giai đoạn hiện nay:**

<sup>3</sup> tại Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; khoản 6, khoản 7, Điều 20 Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh.

## **8.1. Đối với nội dung đề nghị giảm thuế giá trị gia tăng (GTGT) và thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)**

### **\* Đối với thuế GTGT**

- Ngày 30/6/2023 Chính phủ ban hành Nghị định số 44/2023/NĐ-CP Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

Tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 44/2023/NĐ-CP Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 101/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội, quy định:

#### **“Điều 1. Giảm thuế giá trị gia tăng**

*1. Giảm thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, trừ nhóm hàng hóa, dịch vụ sau:*

*a) Viên thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất. Chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”*

- Ngày 28/12/2023 Chính phủ ban hành Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 của Chính phủ về việc Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội.

Tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28/12/2023 của Chính phủ về việc Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội, quy định:

#### **“Điều 1. Giảm thuế giá trị gia tăng**

*1. Giảm thuế giá trị gia tăng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ đang áp dụng mức thuế suất 10%, trừ nhóm hàng hóa, dịch vụ sau:*

*a) Viên thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất. Chi tiết tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”*

Căn cứ vào quy định về các nhóm hàng hóa, dịch vụ được áp dụng giảm thuế giá trị gia tăng và nhóm hàng hóa dịch vụ không được giảm thuế giá trị gia tăng quy định tại 02 Nghị định của Chính phủ nêu trên thì hoạt động kinh doanh bất động sản không thuộc đối tượng được giảm thuế GTGT.

## **8.2. Đối với nội dung đề nghị giãn thời hạn nộp thuế cho các doanh nghiệp bất động sản**

Ngày 14/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 12/2023/NĐ-CP về việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023, thời hạn thực hiện đến hết ngày 31/12/2023. Đến thời điểm ngày 02/5/2024 Chính phủ chưa có văn bản gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất năm 2024.

## II. Các nội dung kiến nghị của Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh tại Công văn số 23/HHDN-VP ngày 29/3/2024

Đề nghị UBND tỉnh kiến nghị với Chính phủ và các bộ, ngành sửa đổi khoản 4, điều 4, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, theo hướng:

*“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:*

*a) Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt trên diện tích đất được giao; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt;”*

**Trả lời:** Nội dung trên, đã được trả lời tại mục 1.3 của Công văn này

Trên đây là nội dung tham mưu giải quyết những kiến nghị của Hiệp hội bất động sản tỉnh, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh về khó khăn, vướng mắc trong các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

*(Kèm theo Công văn này, gồm: Văn bản số 717/SXD-PTĐT&HTKT ngày 13/3/2024 của Sở Xây dựng; Công văn số 1171/STNMT-KHTC ngày 8/3/2024, Báo cáo số 97/BC-STNMT ngày 20/3/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Công văn số 1220/SKHĐT-ĐTTĐ&GSĐT ngày 16/4/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Thông báo số 149-TB/BCSD ngày 23/3/2024 của Ban cán sự đảng UBND tỉnh, Thông báo số 277/TB-UBND ngày 20/6/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh, Công văn số 2183/UBND-KTN ngày 02/5/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh )./.*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- PCT UBND tỉnh Phan Thế Tuấn (b/c);
- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục thuế tỉnh;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, PTĐT<sub>Dũng</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Nghĩa**