

Số: .05../BC-HHDN

Bắc Giang, ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO

Tổng hợp khó khăn vướng mắc và đề xuất kiến nghị của doanh nghiệp tháng 3/2025

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tài chính.

Thực hiện Quy chế phối hợp giữa UBND tỉnh và Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh xin tổng hợp khó khăn vướng mắc và đề xuất kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp tháng 3/2025 với những nội dung như sau:

I. Những khó khăn vướng mắc chung.

1. Khó khăn vướng mắc về thông báo giá vật liệu xây dựng.

Thời gian qua, Sở Xây dựng đã có nhiều cố gắng trong việc thông báo giá vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên vẫn còn một số vật liệu xây dựng lệch giữa giá thông báo (thấp hơn) và giá thực tế ngoài thị trường (cao hơn). Ví dụ như cát vàng, cát đen, đất san lấp, đá 1x2 vv... . Nguyên nhân, trong thời gian này giá vật liệu xây dựng tiếp tục có nhiều biến động; mặt khác chu kỳ thông báo giá vật liệu xây dựng của Sở Xây dựng là theo quý.

Tại khoản 3 Điều 1 Thông tư 01/2025/TT-BXD sửa đổi Thông tư 11/2021/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 14/2023/TT-BXD quy định: “*Trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng theo tháng đối với những loại vật liệu xây dựng có biến động để đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng...*”

Các doanh nghiệp đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng chủ động xác định các loại vật liệu xây dựng có biến động lớn thì thông báo giá theo tháng để đảm bảo việc thanh quyết toán công trình xây dựng phù hợp với giá vật liệu xây dựng trên thị trường.

2. Về tính tổng chi phí đầu tư xây dựng 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 thặng 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.

Bên cạnh đó, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi thẩm định giá đất (tính toán theo phương pháp thặng dư) cần thực hiện đúng theo quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Sau khi có kết quả thẩm định về giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể nên gửi kết quả cho Nhà đầu tư để Nhà đầu tư biết rõ, giúp cho việc tính toán giá đất được công khai, minh bạch.

3. Về mời chuyên gia về giá đất tham gia Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

Tại khoản 2 Điều 161 Luật Đất đai 2024 quy định:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh bao gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.”

Như vậy trong Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh có thể có chuyên gia về giá đất tham gia.

Các doanh nghiệp bất động sản đề nghị, trong thời gian tới, khi thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, UBND tỉnh mời thêm chuyên gia về giá đất tham gia



Hội đồng. Về nguồn chuyên gia về giá đất, Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh đảm bảo giới thiệu các chuyên gia về giá đất có kinh nghiệm theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 32 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

II. Về kiến nghị cụ thể của doanh nghiệp trong tháng 3/2025.

Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh đã nhận được Văn bản số 24/CV-ĐHS, ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn V/v báo cáo một số khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2 thành phố Bắc Giang.

(Xin được gửi kèm theo văn bản số 24/CV-ĐHS của Công ty Cổ phần Đại Hoàng Sơn)

III. Về tổng hợp khó khăn vướng mắc, đề xuất kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp tỉnh tháng 01+02/2025.

Thực hiện Quy chế phối hợp, ngày 07/02/2025, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh đã có văn bản số: 01/BC-HHDN Báo cáo tổng hợp khó khăn vướng mắc, kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp tỉnh tháng 01+02/2025 gửi tới UBND tỉnh và Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ). Tuy nhiên đến nay Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh chưa nhận được kết quả giải quyết khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp.

(Xin được gửi kèm theo Báo cáo số 01/BC-HHDN ngày 07/02/2025)

Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh rất mong được sự quan tâm của UBND tỉnh và các cấp các ngành trong việc giải quyết các khó khăn vướng mắc, đề xuất kiến nghị của cộng đồng doanh nghiệp trong Quý I/2025.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT Hiệp hội;
- Ban Thường trực Hiệp hội;
- Hiệp hội Bất động sản tỉnh;
- Công ty CP Đại Hoàng Sơn;
- Lưu VP.

**TM. BAN THƯỜNG TRỰC HIỆP HỘI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

