

HỘI THẢO THẢO GIỜ VƯỚNG MẮC TRONG THỰC HIỆN THÔNG TƯ 06/2020/TT-BKHĐT

GÓP Ý MỘT SỐ NỘI DUNG TRONG THỰC HIỆN THÔNG TƯ 06/2020/TT-BKHĐT
HƯỚNG DẪN CHI TIẾT VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ “HƯỚNG DẪN VIỆC XÁC
ĐỊNH GIÁ SÀN NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ
DỤNG ĐẤT (M3)”

Luật sư Nguyễn Hồng Chung

Chuyên gia chính sách đầu tư – Chủ tịch HĐQT – DVL Ventures

<http://profile.dvlgroup.vn/nguyen-hong-chung>

E mail: chungnh@dvlgroup.vn – Mobile: 0982885588

I. CÔNG THỨC TÍNH GIÁ TRỊ M3 HIỆN HÀNH

Giá trị m_3 được tính như sau:

$$m_3 = \sum_{i=1}^n S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

Trong đó:

(1) S_i là diện tích các phần đất : đất ở, TM-DV, phi NN không nhằm mục đích kinh doanh, khác;

(2) ΔG_i được tính như sau:

$\Delta G = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất } S_i}$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá

(3) k_i được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

P_i là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến, của dự án);

P_{TCi} được tính như sau:

$PTCi = \frac{\text{Tổng giá khởi điểm đấu giá của các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất } S_i}$

II. PHÂN TÍCH CÔNG THỨC

Trên cơ sở các công thức được đưa ra tại dự thảo Thông tư nếu chúng ta xem xét trên từng phần đất riêng biệt thứ i thì $m_{3i} = S_i \times \Delta G_i \times k_i$ tỷ lệ M3 /tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được phân tích như sau:

$$\begin{aligned} \frac{m_{3i}}{\text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến phần đất } i} &= \frac{S_i \times \Delta G_i \times k_i}{P_i \times S_i} \\ &= \frac{\Delta G_i \times k_i}{P_i} = \frac{\Delta G_i \times P_i / PTC_i}{P_i} = \frac{\Delta G_i}{PTC_i} \end{aligned}$$

Như vậy: m_{3i} / Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phần đất i = Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá / Tổng giá trị giá khởi điểm các khu đất tham chiếu đúng bằng tỷ lệ trung bình tăng qua đấu giá

1. Theo quy định pháp luật hiện hành về đất đai, đấu thầu, các dự án nhà ở thương mại; công trình thương mại, dịch vụ; công trình đa năng, tổ hợp đa năng cho mục đích kinh doanh việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu hoặc đấu giá. Vì vậy, các xác định giá trị m_3 thông qua giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất là phù hợp, đảm bảo sự tương đồng.

• Bên cạnh đó, theo quy định pháp luật về đất đai, giá đất được xác định trên cơ sở phản ánh đầy đủ mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. *Do đó, việc xác định hệ số k theo tỷ lệ giá đất giữa dự án đang xét và các khu đất tham chiếu là phù hợp, đảm bảo điều chỉnh các khu đất về cùng một mặt bằng so sánh*

2. Theo quy định hiện hành (Nghị định 25/2020/NĐ-CP được sửa đổi bởi điều 108 nghị định 31/2021/NĐ-CP) thì chỉ những dự án sau khi có kết quả đánh giá sơ bộ năng lực có từ 2 nhà đầu tư đáp ứng khi đó sẽ áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi mới phải tính giá trị m³, còn dự án kết quả chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng thì sẽ thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư mà không phải tính giá trị m³

Như vậy m³ có thể hiểu không phải là một khoản thu ngân sách bắt buộc do cùng là dự án sử dụng đất thì có dự án thì nộp có dự án thì không phải nộp đồng nào. nếu tính yếu tố lợi ích nhà nước khi thực hiện dự án bằng tiền thì m³ sẽ là con số phải áp dụng cho 100% các dự án có sử dụng đất.

1. Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT), khi xác định giá đất, các khu đất tham chiếu được xác định trên cơ sở đảm bảo tính tương đồng về: mục đích, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện KCHTKT và HTXH, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý.

NĐ 25/2020/NĐ-CP và TT 06/2020/TT-BKHĐT quy định việc xác định các khu đất tham chiếu trên cơ sở các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án. Như vậy, chỉ phản ánh được sự tương đồng về mục đích sử dụng đất và một phần sự tương đồng về vị trí.

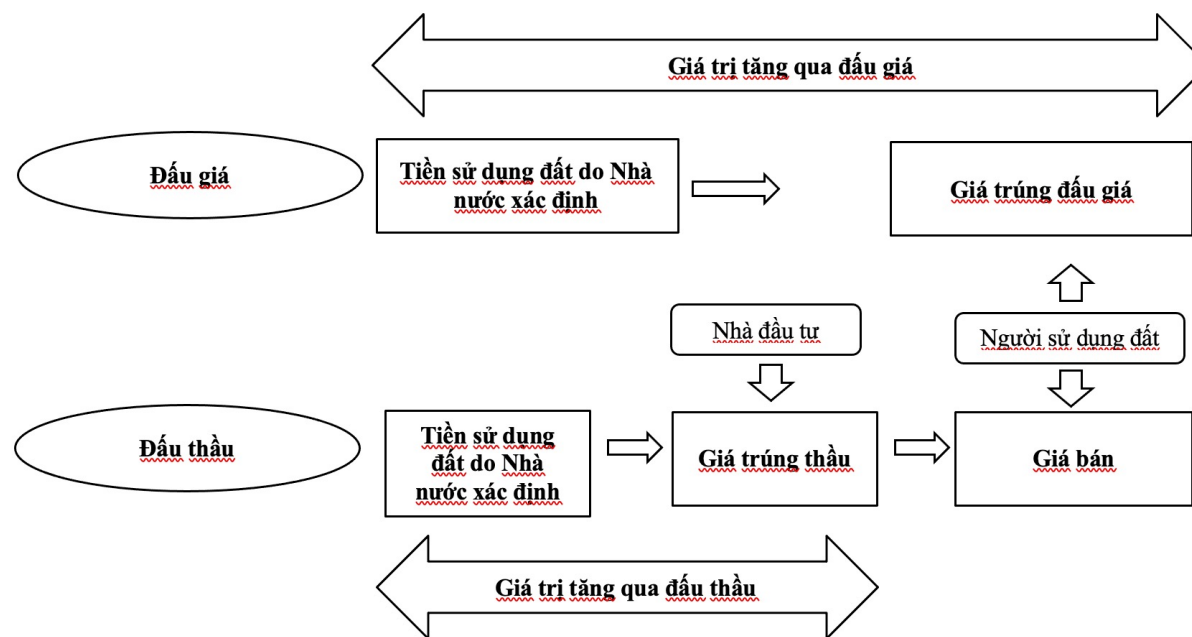
2. Khi xác định giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT cho phép tham chiếu **tối thiểu** 03 khu đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian **không quá** 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất.

Phụ lục V Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT quy định việc xác định giá trị m³ trên cơ sở tham chiếu tất cả các khu đất có kết quả đấu giá trong vòng 02 năm kể từ kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét.

3. Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (Điều 47 khoản 2 điểm g) quy định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được xác định trên cơ sở quy định pháp luật về đất đai.

Tuy nhiên, cách thức xác định các khu đất để tham chiếu tính giá đất theo quy định pháp luật về đất đai và các khu đất để tham chiếu tính giá trị m³ theo quy định pháp luật về đấu thầu có sự khác biệt dẫn đến kết quả tính toán giá trị m³ chưa đảm bảo phù hợp với thực tế.

4. Theo công thức tính giá trị m_3 hiện nay, tỷ lệ m_3 trên giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến bằng giá trị tăng qua trúng đấu giá. Tuy nhiên, các quỹ đất đấu giá là các quỹ đất đã GPMB và thường đã ĐTXD, KCHTKT. Trong khi đó, các quỹ đất áp dụng đấu thầu LCNĐT là các quỹ đất chưa GPMB.



Như phân tích trên thì giá đất đến tay người sử dụng sẽ cao hơn mặt bằng chung các lô đất áp dụng đấu giá. Điều này sẽ ảnh hưởng tới TT BĐS

Qua nghiên cứu, nhận thấy công thức xác định giá trị m_3 quy định tại TT 06/2020/TT – BKHĐT phù hợp với quy định của NĐ số 25/2020/NĐ-CP và cách xác định hệ số k là phù hợp. Tuy nhiên, việc xác định các quỹ đất tham chiếu còn một số nhược điểm dẫn đến giá trị m_3 còn chưa thực sự phù hợp với thực tế trong nhiều trường hợp.

TT số 06/2020/TT – BKHĐT cho phép người có thẩm quyền, bên mời thầu được tự xác định các thông số đầu vào để tính toán giá trị m_3 tuy nhiên chỉ nêu nguyên tắc chung nên các địa phương còn gặp nhiều vướng mắc trong áp dụng.

Để đảm bảo phù hợp với quy định tại NĐ số 25/2020/NĐ-CP đồng thời đáp ứng yêu cầu thực tiễn, đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh Covid hiện nay cần đẩy mạnh khuyến khích, thu hút đầu tư, chúng tôi đề xuất sửa đổi quy định về việc xác định giá trị m_3 tại Phụ lục số 05 Thông tư số 06/2020/TT - BKHĐT theo hướng cho phép người có TQ, BMT được chủ động hơn trong việc xác định các khu đất tham chiếu để tính giá trị m_3 , cụ thể:

- THỨ NHẤT:

Cho phép người có TQ, BMT chủ động xác định thời gian tham chiếu. Đề xuất là không quá 02 năm (để đảm bảo thống nhất với quy định pháp luật về đất đai) kể từ ngày **trình duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu** (do vướng mắc trong thời gian qua nên một số dự án đã phê duyệt KHLCNĐT trước đây khá lâu nhưng vẫn chưa tổ chức đấu thầu, cần ấn định thời điểm trình duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu để đảm bảo phù hợp với thực tế).

- Cho phép người có thẩm quyền, bên mời thầu chủ động mở rộng phạm vi tham chiếu sang địa bàn các đơn vị hành chính cấp huyện khác cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự nhằm tạo điều kiện cho các địa phương chủ động thực hiện các biện pháp bình ổn thị trường bất động sản trên phạm vi toàn tỉnh, thành phố.

• THỨ HAI: Về hệ số K

k là hệ số điều chỉnh được xác định trên cơ sở so sánh các khu đất quỹ đất tương đồng (3-5 khu) được xác định là hệ số điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Áp dụng phương án so sánh trực tiếp:

Sau khi đánh giá dựa trên các tiêu chí, xác định được giá trị thương mại tại thời điểm của BĐS cũng như lợi thế thương mại của khu đất, quỹ đất thực hiện dự án trong tương lai hoặc thống kê giá trị của các khu đất có vị trí, tính chất tương đồng với khu đất thực hiện dự án. Chỉ số này được vận dụng tính toán tỷ lệ theo các tiêu chí khi so sánh mức tăng giảm giá trị của BĐS so sánh với đối tượng so sánh và tính giá trị bình quân theo phương pháp bình quân gia quyền.

(cụ thể vận dụng phương pháp so sánh nêu tại thông tư 36/2014/BTNMT hoặc Tiêu chuẩn 11 Ban hành kèm theo Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)



**TRÂN TRỌNG
CẢM ƠN!**
