

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
TỈNH BẮC GIANG**

Số: 35 /CV-HHBDS

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

Bắc Giang, Ngày 24 tháng 05 năm 2021

*V/v Đóng góp ý kiến dự thảo quy định
quản lý dự án khu đô thị, khu dân cư
mới tỉnh Bắc Giang.*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang rất nhất trí với chủ trương của UBND tỉnh về ban hành quy định mới về quản lý và thực hiện dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh không sử dụng vốn nhà nước thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang cho phù hợp với các văn bản pháp luật hiện hành và tình hình thực tế triển khai các dự án.

Qua nghiên cứu dự thảo, Hiệp hội BDS cơ bản nhất trí, đồng tình với các nội dung của Dự thảo và xin đóng góp một số ý kiến sau:

1. Tại Điều 9, Khoản 4 của Dự thảo có quy định “*Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng đợt 1 của dự án, Nhà đầu tư trúng thầu nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (giá trị M3) đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu tại cơ quan thuế cùng cấp*”. Việc quy định nộp M3 như dự thảo sẽ gây khó khăn về tài chính cho nhà đầu tư vì đồng thời phải chi trả tiền BTGPMB và nộp M3. Để tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án, Hiệp hội BDS xin có ý kiến đề nghị cho Nhà đầu tư trúng thầu nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (giá trị M3) đã đề xuất trong hồ sơ dự thầu tại cơ quan thuế vào thời điểm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tương ứng với diện tích được giao, bởi thực chất giá trị M3 cũng là thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (số tiền trả thêm).

2. Điều 8 về chấp thuận chủ trương đầu tư: Thời gian qua việc chấp thuận chủ trương đầu tư chưa xác định nội dung này nên gây khó khăn cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư. Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh bổ sung **thời gian hoạt động** của dự án là 50 năm (phân biệt với thời gian thực hiện dự án).

3. Điều 12, Khoản h) quy định *n là số năm thực hiện dự án hoặc số năm thực hiện cho từng phân kỳ đầu tư (áp dụng cho các dự án có quy mô từ 20 ha trở lên quy định tại điểm b, Khoản 1, Điều 8 Quy định này); n được tính kể từ thời điểm có quyết định giao đất và được xác định như sau: quy mô sử dụng đất dưới 10ha thì n = 1 năm; từ 10 ha đến dưới 20 ha thì n = 2 năm; từ 20 ha trở lên thì n*

= 3 năm. Hiệp hội BĐS kiến nghị trong trường hợp phải xây thô thì thời gian thực hiện dự án phải được tăng thêm cho phù hợp.

-Khoản k) đề nghị bổ sung rõ như sau: k) *Tổng chi phí phát triển giá định ước tính của dự án, bao gồm: Tổng chi phí xây dựng (gồm cả chi phí xây thô), chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác (gồm cả tiền bảo vệ đất trồng lúa), chi phí dự phòng (kí hiệu lần lượt là XD, TB, TV, QLDA, CK, DP) theo quy định của pháp luật được xác định dựa trên suất đầu tư được xác định tại hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư,...*

4.Điều 15 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành dựa trên theo Thông tư Quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn nhà nước của Bộ Tài chính là phù hợp. Song trên thực tế hiện nay việc quyết toán thường chậm, UBND tỉnh có quy định nếu chưa quyết toán sẽ không xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng đất 20% số lô đất ở của dự án, quy định này gây khó khăn trong kinh doanh của nhà đầu tư. Hiệp hội kiến nghị UBND tỉnh nên sửa đổi quy định xử lý vi phạm chậm quyết toán phù hợp với các quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng vốn Nhà nước, không nên giữ lại tỷ lệ diện tích đủ điều kiện chuyển nhượng của chủ đầu tư.

5.Điều 16 quy định chuyển tiếp, Hiệp hội đề nghị tổng hợp các dự án dở dang để có quy định phù hợp; đề nghị làm rõ hơn quy định các trường hợp chưa ký hợp đồng phải áp dụng quy định mới này.

Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang xin được kiến nghị với UBND tỉnh, rất mong nhận được sự quan tâm tạo điều kiện của UBND tỉnh Bắc Giang.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kg;
- Các Sở: KHĐT, Tài chính, TNMT, Xây dựng, Tư pháp;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VPHH.

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



Lại Thanh Sơn