

Số: 36 /CV-HHBĐS

Bắc Giang, Ngày 02 tháng 07 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 giá quyền sử dụng đất, 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 trên Cổng Thông tin của UBND tỉnh, Hiệp hội BĐS cơ bản nhất trí, đồng tình với các nội dung của Dự thảo và xin đóng góp một số ý kiến sau:

1.Điều 1: về phạm vi điều chỉnh của quy định cần nêu rõ chỉ áp dụng đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của UBND tỉnh. Hiệp hội đề nghị làm rõ thêm dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện như thế nào.

2.Điều 3: đề nghị phân giải thích từ ngữ làm rõ khái niệm nhà đầu tư và chủ đầu tư để thống nhất thực hiện các nội dung quy định (*theo quy định đối với dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước nhà đầu tư-người sở hữu vốn được giao làm chủ đầu tư*).

3.Điều 4,5: Khoản triển khai thực hiện dự án, không nên phân việc lập, thẩm định BC đánh giá tác động môi trường và BCNCKT thành 2 bước, vì theo quy định 2 nội dung này được tiến hành gần như đồng thời.

Về trình tự thực hiện đầu tư khu đô thị, khu dân cư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư, đề nghị xem xét đưa bước chấp thuận chủ trương đầu tư lên trước bước lập dự án tạo quỹ đất sạch, vì nếu chưa được chấp thuận đầu tư thì không thể tiến hành thu hồi, bồi thường GPMB tạo quỹ đất sạch được, hơn nữa trong QĐ chấp thuận đầu tư phải nêu hình thức lựa chọn nhà đầu tư (đấu giá) làm căn cứ tiến hành.

Đề nghị quy định rõ nội dung ký hợp đồng thực hiện dự án ở bước nào.

4.Tại Điều 12, Dự thảo có quy định:



“2. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày UBND tỉnh phê duyệt giá đất, tiền sử dụng đất (đợt 1), Cục Thuế tỉnh gửi văn bản Thông báo về việc nộp ngân sách nhà nước giá trị M3 cho nhà đầu tư trúng thầu dự án.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Cục Thuế ban hành Thông báo nộp ngân sách nhà nước giá trị M3 cho nhà đầu tư trúng thầu dự án, Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước giá trị M3 vào ngân sách nhà nước.”

Việc quy định nộp M3 như dự thảo sẽ gây khó khăn về tài chính cho nhà đầu tư nhất là đối với Dự án lớn, 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 BĐS 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 (từng đợt), 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).

5.Điều 15, Khoản h) quy định n là số năm thực hiện dự án 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 6-12 tháng cho phù hợp quy mô dự án.

-Khoản k) đề nghị bổ sung rõ 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); Đề nghị để mức lợi nhuận (%) cho nhà đầu tư đối với trường hợp đấu giá đất như trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư vì mức rủi ro của đấu giá có khi còn cao hơn đấu thầu.

6.Điều 17: về nghiệm thu công trình, đề nghị quy định rõ việc nghiệm thu hoàn thành theo giai đoạn để xác định đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án cho phù hợp với thực tế triển khai dự án và hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư.

7.Điều 18 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành chung chung theo quy định của pháp luật xây dựng là chưa rõ ràng. 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 bỏ quy định giữ lại tỷ lệ diện tích đủ điều kiện chuyển nhượng của chủ đầu tư.

5.Điều 21 quy định chuyển tiếp, Hiệp hội đề nghị đối với các dự án chấp thuận đầu tư trước đây chưa quy định thời gian hoạt động của dự án thì nay cho áp dụng theo quy định của Luật đầu tư năm 2020 (không quá 50 năm).



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**



