

THUYẾT MINH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Theo nội dung yêu cầu khi xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, dự thảo Quyết định chỉ quy định đúng các nội dung mà Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ giao địa phương quy định cụ thể, không đưa vào dự thảo các nội dung khác có liên quan.

1. Về tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng trước ngày 01/01/2025; quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng (trường hợp các văn bản chủ trương đầu tư chưa xác định). Trường hợp chưa có quy định thì căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất đề đề xuất.

Thực tế tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa, các dự án đầu tư cần xác định giá đất cụ thể trong thời gian qua chủ yếu thuộc địa bàn thành phố Nha Trang và khu Bắc bán đảo cam Ranh với nhiều loại hình đầu tư khác nhau. Các dự án thường vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và thủ tục pháp lý nên kéo dài thời gian thực hiện dự án, đối với dự án các khu đô thị rất ít có dự án hoàn thành 100% việc giao đất, cho thuê đất và bán hết sản phẩm đầu tư. Do đó, việc căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất đề đề xuất thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng là việc khó thực hiện được.

Nội dung, số liệu tại dự thảo Quyết định (Điều 3) được xây dựng chủ yếu là kết quả thống kê các dự án đã xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa trong thời gian qua, kết hợp với tham khảo quy định của tỉnh Bình Dương (tại Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02/8/2024), thành phố Hồ Chí Minh (tại Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 01/7/2024), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (đang dự thảo lấy ý kiến). Trong đó, tỷ lệ bán hàng không quy định cụ thể từng năm như một số địa phương do không có căn cứ và số liệu để chứng minh, nên đề xuất tính chia đều cho thời gian bán hàng. (Ví dụ: thời gian bán hàng là 2 năm thì năm 1 tỷ lệ 50%, năm 2 tỷ lệ 50%; thời gian bán hàng 4 năm thì tỷ lệ bán hàng mỗi năm là 25%).

2. Về các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ thì căn cứ vào thông tin các dự án tương tự để quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư để áp dụng trước ngày 01/01/2025; quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (trường hợp các văn bản chủ trương đầu tư chưa xác định). Trường

hợp chưa có quy định thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư có cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất; tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư do tổ chức thực hiện định giá đề xuất.

Thực tế tại địa bàn tỉnh Khánh Hòa, không thu thập được thông tin chính xác về các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh do đa số dự án chưa hoàn thành 100%, số liệu này không phản ánh đúng thực tế do dự án kéo dài, giao đất thành nhiều đợt theo tiến độ giải phóng mặt bằng, không thể hiện trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Nội dung, số liệu tại dự thảo Quyết định (Điều 4) đối với tỷ lệ % chi phí kinh doanh (gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành), tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được xây dựng chủ yếu theo kết quả thống kê của các đơn vị tư vấn xác định giá đất trong thời gian qua trên cơ sở thống kê kết quả của các doanh nghiệp trên cả nước mà đơn vị tư vấn có được số liệu, kết hợp với tham khảo quy định của tỉnh Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Cụ thể:

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng: 02% nhân tổng doanh thu (Bình Dương: tính chung vào chi phí kinh doanh; thành phố Hồ Chí Minh: 2% doanh thu; Bà Rịa – Vũng Tàu: 3% doanh thu).

+ Chi phí quản lý vận hành (đối với công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe): 10% nhân tổng doanh thu (Bình Dương: chi phí kinh doanh 10%; thành phố Hồ chí Minh: 15% doanh thu; Bà Rịa – Vũng Tàu: 7% doanh thu).

+ Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: 13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá (Bình Dương: 13%; thành phố Hồ Chí Minh: 20% *tổng chi phí xây dựng*; Bà Rịa – Vũng Tàu: 15%).

Đối với các dự án đầu tư, thời gian thực hiện dự án đều được thể hiện tại Giấy chứng nhận đầu tư đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư... và do chủ đầu tư đề xuất khi lập thủ tục đăng ký đầu tư nên sẽ căn cứ vào các tài liệu này để xác định. Quy định tại dự thảo Quyết định là để áp dụng cho trường hợp dự án đầu tư không thể hiện nội dung này hoặc khi định giá đất đối với thửa đất, khu đất không có tài liệu này.

Đối với tiến độ xây dựng, không quy định cụ thể từng năm như một số địa phương do không có căn cứ và số liệu để chứng minh, nên đề xuất tính chia đều cho thời gian xây dựng. (Ví dụ: thời gian xây dựng là 2 năm thì năm 1 tỷ lệ 50%, năm 2 tỷ lệ 50%; thời gian xây dựng 4 năm thì tiến độ xây dựng mỗi năm là 25%).

3. Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp và nông nghiệp xác định theo khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. Trường hợp có phát sinh các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp và nông nghiệp, tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá $\pm 30\%$ để đảm bảo sử dụng tài sản so sánh tương đồng nhất định với thửa đất định giá. Không thể sử dụng thửa đất khác loại đường với thửa đất định giá làm tài sản so sánh; không sử dụng thửa đất ở vị trí 2 để làm tài sản so sánh đối với thửa đất định giá thuộc vị trí 1 cùng tuyến đường.

Đối với đất nông nghiệp tại đô thị và nông thôn, giá đất bị ảnh hưởng bởi giá đất ở liền kề và khu vực nên khi điều chỉnh yếu tố về vị trí, địa điểm cần căn cứ vào giá đất ở liền kề và khu vực.

- Về điều kiện về giao thông của thửa đất, khu đất

Độ rộng đường quy định tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá $\pm 10\%$ để đảm bảo các thửa đất so sánh và định giá tiếp giáp với các tuyến đường có độ rộng chênh lệch không quá lớn.

Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều đường, tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá $\pm 12\%$ theo trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 1, 2 Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020.

- Về diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá $\pm 10\%$ để đảm bảo thửa đất so sánh và định giá tương đồng nhất định về diện tích, kích thước và hình thể./.