

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: /STNMT-QLĐĐ

V/v giải quyết kiến nghị của Công ty
Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất
động sản Thăng Long

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

Quảng Ngãi, ngày tháng 11 năm 2023

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 5173/UBND-KTN ngày 16/10/2023 và Công văn số 5451/UBND ngày 31/10/2023 về việc giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản Thăng Long; theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND huyện Tư Nghĩa và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, nghiên cứu nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản Thăng Long tại Văn bản số 220/TL-KHĐT ngày 09/10/2023, xem xét giải quyết và phúc đáp cho Doanh nghiệp theo quy định; trường hợp vượt thẩm quyền, tham mưu UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện theo quy định. Ngày 20/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5706/STNMT-QLĐĐ đề nghị các Sở và địa phương có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ nghiên cứu nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản Thăng Long tại Công văn số 220/TL-KHĐT ngày 09/10/2023 gửi ý kiến về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, thực hiện theo quy định. Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính (Công văn số 4413/STC-QLGCS ngày 24/10/2023), Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 2061/SKHĐT-KTĐN ngày 23/10/2023), Sở Xây dựng (Công văn số 2171/SXD-QLN&BDS ngày 26/10/2023), UBND huyện Tư Nghĩa (Công văn số 3116/UBND ngày 23/10/2023) và UBND thành phố Quảng Ngãi (Công văn số 4091/UBND-XD ngày 27/10/2023), Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh như sau:

1. Theo nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản Thăng Long tại Công văn số 220/TL-KHĐT ngày 09/10/2023 thì hiện nay Công ty đang phối hợp với các sở, ngành, địa phương thực hiện hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Bàu Giang cho phù hợp với các đồ án quy hoạch cấp trên (Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040; Quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thành phố Quảng Ngãi tỷ lệ 1/2000); trong phạm vi quy hoạch dự án có một số công trình cầu, kè sông Bàu Giang, thoát nước mưa, thoát nước thải có quy mô lớn, phục vụ cho lưu vực bên ngoài dự án Khu đô thị Bàu Giang; các công trình này có yếu tố đặc thù nên chi phí đầu tư xây dựng dự án sẽ vượt so với chi phí đầu tư xây dựng khi tính toán theo suất vốn đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông thường. Do đó, Công ty kiến nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận phương pháp xác định chi phí phát triển đối

với phần đầu tư hạ tầng của dự án trên cơ sở hồ sơ thiết kế, dự toán được cơ quan chuyên môn về xây dựng tỉnh Quảng Ngãi thẩm định.

2. Tại Thông báo kết luận số 403/TB-UBND ngày 25/8/2023, UBND tỉnh đã thống nhất chủ trương được tính toán khấu trừ các hạng mục đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật công trình dự án Khu đô thị Bàu Giang, trong đó bao gồm 03 công trình cầu và công trình kè bờ sông vào tiền sử dụng đất của dự án theo quy định.

3. Quy định về căn cứ xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình trong xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:

- Căn cứ theo quy định hiện hành tại khoản 4 Điều 4 và Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, điểm a khoản 3 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các khoản chi phí phát triển ước tính theo phương pháp thặng dư bao gồm:

“- Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

- Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyên giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn;

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án;

- Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

Tổng chi phí phát triển giả định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.”

Theo đó, các khoản chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật dự án theo chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt thì được tính vào chi phí phát triển ước tính của dự án theo phương pháp thặng dư. Tuy nhiên, quy định hiện hành chưa hướng dẫn cụ thể về căn cứ pháp lý để xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án, đặc biệt là đối với các công trình có yếu tố đặc thù, có chi phí đầu tư xây dựng cao hơn so với suất vốn đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông thường do Bộ Xây dựng ban hành như nội dung báo cáo của Chủ đầu tư khi thực hiện dự án Khu đô thị Bàu Giang nêu trên.

- Theo dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính

phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai được thảo luận, góp ý tại Hội nghị trực tuyến do Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì tổ chức vào ngày 30/10/2023 và dự kiến ban hành trước ngày 04/11/2023, thì tại điểm b khoản 4 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (dự thảo bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định sửa đổi, bổ sung) 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 đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

- Định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố.

Từ những nội dung nêu trên, xuất phát từ thực tiễn đặc thù dự án Khu đô thị Bàu Giang theo chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để đảm bảo sự thống nhất trong phương án tính toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng cho toàn bộ quy hoạch dự án và đảm bảo tính pháp lý để xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án theo quy định về áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với việc xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Bàu Giang theo dự toán xây dựng được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển dự án khi xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất; tuy nhiên, để tổ chức thực hiện thì Sở Xây dựng và UBND thành phố Quảng Ngãi, UBND huyện Tư Nghĩa hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Bất động sản Thăng Long lập đầy đủ các thủ tục để tham mưu tổ chức thẩm định theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, KH&ĐT, Xây dựng,
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND huyện Tư Nghĩa;
- Công ty CP ĐTTM và BĐS Thăng Long;
- Q.GĐ; PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLDD_(mtr-cn).

Q. GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Trung