

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## BIÊN BẢN CUỘC HỌP

Hôm nay, vào hồi 14h00' ngày 30/9/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức hội nghị nghiên cứu đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2021/QĐUBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh.

### **I. Thành phần dự họp:**

#### **1. Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

- Ông Nguyễn Văn Hưởng – Phó Giám đốc Sở, chủ trì hội nghị;
- Ông Hoàng Văn Quyết – Trưởng Phòng ĐTTĐ&GSĐT.

#### **2. Sở Xây dựng:**

- Ông Nguyễn Văn Nghĩa – Phó Giám đốc Sở;
- Ông Nguyễn Quang Huy – TP PTĐT&HTKT.

#### **3. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Ông Lương Văn Nghiệp - Phó Giám đốc Sở;
- Bà Nguyễn Thị Tuyết – Phó phòng Kế hoạch - Tài chính.

#### **4. Sở Tài chính:**

- Ông Bùi Văn Huy - Phó Giám đốc Sở;
- Ông Nguyễn Thành Trung – Trưởng phòng Quản lý giá.

**II. Nội dung:** Nghiên cứu đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung Quyết định số 30/2021/QĐUBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh. Sau khi thảo luận, Hội nghị thống nhất các nội dung sau:

#### **1. Các nội dung cần sửa đổi**

Trong thời gian qua, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 sửa đổi, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư nên căn cứ pháp lý của quy định thay đổi. Bên cạnh đó, ngày 31/8/2022 Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 2200/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ trả lời Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang về thời điểm xác định giá tính thu tiền sử dụng đất và xác định chi phí phát triển của dự án. Sau khi nghiên cứu các nội dung của những văn bản nêu trên, các đại biểu tham gia cuộc họp thống nhất các nội dung cần sửa đổi như sau:

- Sửa đổi khoản 2, Điều 8 quy định nội dung về vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư;

- Sửa đổi điểm e, khoản 2, Điều 9 quy định về năng lực kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá;

- Sửa đổi điểm k khoản 1, Điều 15 quy định nội dung về xác định chi phí phát triển giá định của khu đất thực hiện dự án;

- Sửa đổi khoản 3 Điều 18 quy định về nội dung quyết toán dự án hoàn thành;

- Nghiên cứu quy định về nội dung chuyển tiếp tại Điều 21.

## 2. Đề xuất phương án sửa đổi quy định

Trên cơ sở nội dung thảo luận tại hội nghị, các thành viên tham gia dự họp thống nhất các nội dung sửa đổi như sau:

a. Sửa đổi khoản 2, Điều 8 như sau:

“2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 33 của Luật Đầu tư 2020 và khoản 2, khoản 3 của Điều 31 ND 31/CP.”

b. Sửa đổi điểm k khoản 1 Điều 15 như sau:

“k) Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của khu đất thực hiện dự án, bao gồm:

Tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí khác, chi phí dự phòng theo quy định của pháp luật được xác định dựa trên suất đầu tư tối thiểu do Bộ Xây dựng hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố ở thời điểm gần nhất (không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án bằng  $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/n\}$ ; chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý năm thứ i của dự án xây dựng tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà hỗn hợp cao tầng  $2\% \times \{(XD + TB + TV + QLDA + CK)/(n-1)\}$ ; lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) nhân với (Tổng doanh thu phát triển giả định trừ đi Tổng chi phí phát triển ước tính không bao gồm lợi nhuận để lại cho nhà đầu tư). Mức tỷ lệ phần trăm (%) được quy định đối với trường hợp dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là 15% đối với dự án thực hiện trên địa bàn thành phố Bắc Giang và 20% đối với dự án thực hiện trên địa bàn các huyện còn lại; đối với trường hợp dự án thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là 10%.”

c. Sửa đổi khoản 3 Điều 18 như sau:

“3. Đối với dự án có công trình hoặc hạng mục công trình bàn giao nhà nước quản lý sau đầu tư, Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán dự án trên cơ sở kết quả thẩm tra của Sở Tài chính.

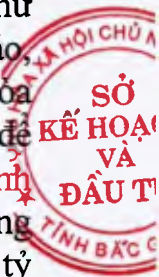
Trường hợp giá trị quyết toán dự án thấp hơn giá trị chi phí được xác định trong tổng chi phí phát triển ước tính theo phương án giá đất được UBND tỉnh phê duyệt thì chủ đầu tư nộp phần chênh lệch vào ngân sách nhà nước; trường hợp giá trị quyết toán dự án cao hơn thì chủ đầu tư phải tự bù phần chênh lệch.

Khuyến khích chủ đầu tư tăng chi phí đầu tư để nâng cao chất lượng công trình, cảnh quan đô thị và tự chịu trách nhiệm về các khoản chi phí đầu tư tăng thêm đó.”

d. Sửa đổi khoản 1 của Quyết định số 04/2022/QĐ- UBND ngày 04/3/2021 của UBND tỉnh

“1. Sửa đổi điểm e, khoản 2, Điều 9 Quyết định số 30/2021/QĐ- UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh như sau:

e) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá (nội dung yêu cầu năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá thực hiện theo mẫu



hồ sơ quy định tại Mục 2.3, Chương III Phụ lục VII kèm theo Thông tư 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất);”

đ. Bổ sung điểm i khoản 2 Điều 20:

“i) Tham gia ý kiến đối với tổng chi phí phát triển giả định của khu đất thực hiện dự án tại điểm k khoản 1 Điều 15 Quy định này theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.”

e. Bổ sung điểm đ khoản 4 Điều 20:

“đ. Lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng về tổng chi phí phát triển giả định của khu đất thực hiện dự án tại điểm k khoản 1 Điều 15 Quy định này trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.”


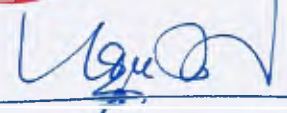
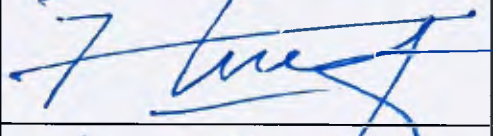
g. Bãi bỏ Điều 21 của Quy định một số nội dung về quản lý và trình tự thực hiện đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 15/7/2021 của UBND tỉnh.

h. Điều khoản thi hành

Quy định chuyển tiếp: Đối với các khu đất được quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng theo Quyết định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Hội nghị kết thúc lúc 16h00 cùng ngày. Biên bản được đọc lại cho mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên dưới đây./.

### Chữ ký của các thành viên dự họp

Đại diện các cơ quan	Ký tên
Nguyễn Văn Hưởng - PGĐ Sở KH&ĐT	
Nguyễn Văn Nghĩa - PGĐ Sở Xây dựng	
Bùi Văn Huy - PGĐ Sở Tài chính	
Lương Văn Nghiệp - PGĐ Sở TN&MT	