

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 43/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2024

"V/v Góp ý dự thảo Nghị định về hoạt động lấn biển"

KHẨN

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) kỳ vọng Chính phủ sẽ ban hành "Nghị định về hoạt động lấn biển" để quy định chi tiết thi hành Điều 190 Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/04/2024.

Hiệp hội cơ bản thống nhất với dự thảo "Nghị định về hoạt động lấn biển" (sau đây gọi là "dự thảo Nghị định") và xin được góp ý như sau:

1/- Góp ý về "giải thích từ ngữ" tại Điều 3 "dự thảo Nghị định":

(1) Đề nghị bỏ khoản 1 Điều 3 "dự thảo Nghị định", như sau:

~~"1. Lấn biển là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam"~~

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, toàn bộ nội dung "1. Lấn biển là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam" đã được quy định tại khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai 2024 nên không cần thiết quy định lại trong "dự thảo Nghị định", bởi lẽ khoản 2 Điều 8 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định "2. Văn bản quy phạm pháp luật (...) **không quy định lại các nội dung đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật khác**".

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 "dự thảo Nghị định", như sau:

"2. Dự án đầu tư lấn biển, hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư là tập hợp các giải pháp, đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật, san lấp, lấn biển (bao gồm khu vực bãi bồi ven biển, đất rừng phòng hộ ven biển, đất nuôi trồng thủy sản ven biển) theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật có liên quan nhằm tạo quỹ đất, quỹ đất có mặt nước biển chuyên dùng sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu."

Lý do đề xuất:

(1) Dự án đầu tư lấn biển, hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư tại các địa phương có thể bao gồm khu vực bãi bồi ven biển hoặc đất rừng phòng hộ ven biển hoặc đất nuôi trồng thủy sản ven biển và việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với các loại đất này phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

(2) Dự án đầu tư lấn biển, hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư theo quy hoạch nhằm không chỉ "tạo quỹ đất" mà còn có thể "tạo quỹ đất có mặt nước biển chuyên dùng" để thực hiện các dự án đầu tư "theo tuyến" như "cầu cảng từ đất liền ra vùng biển nước sâu" hoặc "dự án điện gió ven bờ, điện gió ngoài khơi" hoặc "đường ống dầu, khí" hoặc "tuyến cáp điện, cáp quang"...

(3) Dự án đầu tư lấn biển, hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư tại **một khu vực biển** nhất định hoặc **khu vực bãi bồi ven biển** hoặc **đất rừng phòng hộ ven biển** hoặc **đất nuôi trồng thủy sản ven biển** phải được **thực hiện theo “quy hoạch”** và phải **“theo quy định của pháp luật có liên quan”** như pháp luật về **biển**, pháp luật về **lâm nghiệp**, pháp luật về **nông nghiệp**, pháp luật về **thủy sản**, pháp luật về **bảo vệ môi trường**, “*nhằm tạo quỹ đất, quỹ đất có mặt nước biển chuyên dùng sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu*”.

2/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 5** “*dự thảo Nghị định*” về “*lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư*” **không chỉ tuân thủ “theo quy định của pháp luật xây dựng”** mà **còn phải tuân thủ các “pháp luật có liên quan”** như pháp luật **đầu tư**, pháp luật **nhà ở**, pháp luật **kinh doanh bất động sản**, pháp luật **biển**, pháp luật **lâm nghiệp**, pháp luật **nông nghiệp**, pháp luật **thủy sản**, pháp luật **bảo vệ môi trường**, như sau:

“Điều 5. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư

1. Hoạt động lấn biển của dự án đầu tư có hạng mục lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật xây dựng và **pháp luật có liên quan**. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư là dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, **hạ tầng xã hội, nhà ở, công trình xây dựng khác** theo quy định của pháp luật về xây dựng và **pháp luật có liên quan**.

2. Nội dung của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng và **pháp luật có liên quan**, trong đó phải xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ khu vực biển; dự toán chi phí lấn biển; tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần) và tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển. Dự toán chi phí lấn biển bao gồm: chi phí trực tiếp cho việc tiến hành hoạt động xây dựng các công trình phục vụ cho việc lấn biển theo quy hoạch chi tiết 1/500 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng và **pháp luật có liên quan**.

Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thẩm định. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật xây dựng và **pháp luật có liên quan**.

4. Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao khu vực biển để lấn biển đồng thời với giao đất, cho thuê đất.

5. Thông tin về dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục dự án đầu tư lấn biển của dự án đầu tư phải được thông báo rộng rãi trong nước hoặc quốc tế chậm nhất 15 ngày trước ngày thi công lấn biển theo quy định của pháp luật về hàng hải; chủ đầu tư dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư có trách nhiệm đề nghị Bộ Giao thông vận tải thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật về hàng hải.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, có thể có **02 nhóm dự án lấn biển, hạng mục lấn biển** trong dự án đầu tư (sau đây gọi chung là “**dự án lấn biển**”), như sau:

(1) Dự án lấn biển là **dự án đầu tư công** “**nhằm tạo quỹ đất, quỹ đất có mặt nước biển chuyên dùng sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội**” sau khi “**nghiệm thu hoàn thành lấn biển**” thì thực hiện **đấu thầu** lựa chọn nhà đầu tư để **thực hiện các dự án thành phần hoặc các hạng mục công trình trong phạm vi dự án lấn biển**.

(2) Dự án lấn biển là dự án đầu tư “**bằng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác**” (vốn tư nhân) theo quy định của **Luật PPP 2020, Luật Đầu tư 2020** thì “**nhà đầu tư chiến lược**” hoặc “**nhà đầu tư được lựa chọn theo quy định của Luật PPP 2020, Luật Đấu thầu 2023**” sẽ vừa **thực hiện hoạt động lấn biển**, vừa **thực hiện các dự án thành phần hoặc các hạng mục công trình trong phạm vi dự án lấn biển**, mà trường hợp này thì nhà đầu tư **không chỉ tuân thủ “theo quy định của pháp luật xây dựng”** mà còn **phải tuân thủ các “pháp luật có liên quan”** như pháp luật đầu tư, pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật biển, pháp luật lâm nghiệp, pháp luật nông nghiệp, pháp luật thủy sản, pháp luật bảo vệ môi trường...

3/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 6 “dự thảo Nghị định”** về “**giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển**” theo hướng “**sao chép**” nội dung của các khoản 3, khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP, thay vì “**dẫn chiếu**” về các khoản 3, khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP, đồng thời đề nghị **bổ sung** trường hợp “**không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**” và đề nghị **bổ sung** trường hợp giao đất, cho thuê đất cho “**nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư dự án PPP**” vào điểm c khoản 2 **Điều 6 “dự thảo Nghị định”** do **Điều 124 Luật Đất đai 2024 đã quy định** trường hợp giao đất, cho thuê đất “**không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**”, như sau:

“Điều 6. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển

1. Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn không thuộc trường hợp tại khoản 2 Điều này thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất.

c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Trường hợp dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, chủ đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất như sau:

a) ~~Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:~~

a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

~~Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.~~

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu hoặc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì được áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại ~~khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai~~ **khoản 1 Điều này.**

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, ~~không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất hoặc trường hợp giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư dự án PPP thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai~~ **khoản 1 Điều này.**

(...)"

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 6** “*dự thảo Nghị định*” về “*giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển*” theo hướng “*sao chép*” nội dung của các khoản 3, khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP, **thay vì “dẫn chiếu”** về các khoản 3, khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP, bởi lẽ:

(1) Các **Nghị định 43/2014/NĐ-CP** và **Nghị định 148/2020/NĐ-CP** sẽ hết hiệu lực kể từ ngày Luật Đất đai 2024 và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật

Đất đai có hiệu lực kể từ ngày **01/01/2025** hoặc có thể được Quốc hội xem xét cho phép có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2024.

(2) Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước **chỉ cần căn cứ vào Nghị định** này để thực hiện mà không phải tra cứu lại các Nghị định có liên quan trước đây.

(3) Đề nghị **bổ sung** trường hợp **“không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”** hoặc trường hợp giao đất, cho thuê đất cho **“nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư dự án PPP”** vào **điểm c khoản 2 Điều 6 “dự thảo Nghị định”** do **Điều 124 Luật Đất đai 2024** đã quy định **“các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”** và **Luật PPP 2020** đã quy định về lựa chọn nhà đầu tư thông qua **đấu thầu dự án PPP**.

4/- Hiệp hội thống nhất với nội dung Điều 8 “dự thảo Nghị định” về “xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” của “dự án lấn biển”:

4.1)- Hiệp hội tán thành quy định **“việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai”** tại khoản 1 Điều 8 **“dự thảo Nghị định”**, bởi lẽ **“hoạt động lấn biển”** nếu **thực hiện thông qua “dự án lấn biển”** thì hầu như **chỉ** có thể **áp dụng “phương pháp thặng dư”** để **“xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”** do đây là **“khu đất có tiềm năng phát triển”**, nhưng nếu thực hiện thông qua **“hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư”** thì lại có thể **lựa chọn** áp dụng **phương pháp định giá đất khác** theo quy định của pháp luật đất đai.

4.2)- Hiệp hội tán thành quy định **“trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”**, nhưng Hiệp hội kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Bộ Tài nguyên Môi trường **hết sức cân nhắc** ý kiến của một chuyên gia trong cuộc họp chiều ngày 03/04/2024 **đề xuất bổ sung “chi phí lãi vay”** trong **“việc ước tính tổng chi phí phát triển”** khi áp dụng **“phương pháp thặng dư”**.

Bởi lẽ, khoản 8 Điều 1 **Nghị định số 12/2024/NĐ-CP** bổ sung **Điều 5đ** Nghị định số 44/2014/NĐ-CP tại khoản 3 quy định về **“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất”** chỉ bao gồm **“a) Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này, 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; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác theo quy định tại suất vốn đầu tư đối với trường hợp sử dụng suất vốn đầu tư. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng; b) Chi phí kinh doanh** bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương; c) **Lợi nhuận của nhà đầu tư** (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này; d) **Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất** quy định tại khoản này **không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư** theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đ) **Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.** Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi

trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định”.

Như vậy, **Điều 5đ** Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã không cho phép “**ước tính tổng chi phí phát triển**” đối với **03** loại “**chi phí thực**” sau đây của nhà đầu tư:

(1) “**Không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt**” quy định tại điểm d khoản 3 Điều 5đ Nghị định 44/2014/NĐ-CP là đúng, bởi lẽ về nguyên tắc thì “**chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**” của chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước “**khấu trừ**” vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả 1 lần cho cả chu kỳ thuê, nhưng trên thực tiễn thời gian qua cho thấy nhà đầu tư chỉ được khấu trừ khoảng trên dưới **50%** “**chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**” thực tế mà nhà đầu tư đã bỏ ra.

(2) Không bao gồm “**chi phí lãi vay**” là khoản chi thực tế rất lớn của tất cả chủ đầu tư dự án bất động sản đều có nhu cầu vay vốn tín dụng trung hạn, dài hạn (Ghi chú: Trong điều kiện bình thường, chủ đầu tư thường vay tín dụng trung hạn 3-5 năm khoản vay bằng 50% tổng mức đầu tư với lãi suất vay từ 9-12%, có trường hợp phải vay với lãi suất cao hơn, dẫn đến “**chi phí lãi vay**” có thể chiếm hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án), bởi lẽ khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) đều quy định “**Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án**”, nên các doanh nghiệp bất động sản phải huy động thêm các nguồn vốn khác, trong đó nguồn vốn vay tín dụng là “**đòn bẩy**” rất quan trọng, nên “**chi phí lãi vay**” là khoản chi thực tế của tất cả các chủ đầu tư dự án bất động sản.

Tuy nhiên, **Điều 5đ** Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã không cho phép “**ước tính tổng chi phí phát triển**” đối với “**chi phí lãi vay**” có thể đã căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP quy định “**Tổng chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết: a) Tổng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ cộng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ cộng chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ của người nộp thuế**”.

Do quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP chưa thật hợp tình hợp lý nên tại điểm đ khoản 4 Phần III của Nghị quyết 105/NQ-CP ngày 15/7/2023 của Chính phủ đã chỉ đạo “**đ) Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020, tháo gỡ vướng mắc cho doanh nghiệp sản xuất liên quan đến quy định quản lý thuế đối với giao dịch có liên kết, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong Quý IV năm 2023**” và Hiệp hội đã có Văn bản số 159/2023/CV-HoREA ngày 09/11/2023 đề nghị Bộ Tài chính sớm xem xét đề xuất sửa đổi Nghị định 132/2020/NĐ-CP theo hướng đề nghị không khống chế “**trần**” tổng chi phí lãi vay “**không vượt quá 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ**” của “**doanh nghiệp trong nước có giao dịch liên kết**” để phản ánh trung thực, đầy đủ, kịp thời “**bức tranh**” hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, đồng thời đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tăng cường kiểm soát

và xử lý nghiêm minh “doanh nghiệp có giao dịch liên kết” có hành vi “chuyển giá”, kê không chi phí để trốn lậu thuế.

Do vậy, nếu khoản 1 Điều 8 “*dự thảo Nghị định*” cho phép tính “*chi phí lãi vay*” trong “*việc ước tính tổng chi phí phát triển*” khi áp dụng “*phương pháp thặng dư*” thì sẽ không phù hợp với Điều 5đ Nghị định 44/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP) hoặc sẽ dẫn đến việc phải sửa đổi khoản 8 Điều 1 Nghị định 12/2024/NĐ-CP bổ sung cả “*chi phí lãi vay, chi phí dự phòng*” như đã quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT là không cần thiết.

(3) Không bao gồm “*chi phí dự phòng*” là chưa thật hợp tình hợp lý, bởi lẽ hầu như tất cả dự án bất động sản đều thực hiện từ 3-5 năm hoặc lâu hơn dẫn đến phát sinh chi phí đầu tư nên pháp luật về xây dựng đã quy định “*chi phí dự phòng*” bằng 10% tổng mức đầu tư của dự án.

Tuy nhiên, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa “*dự thảo Nghị định*” với Nghị định 12/2024/NĐ-CP, Hiệp hội thống nhất với nội dung khoản 1 Điều 8 “*dự thảo Nghị định*”.

5/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 10 “*dự thảo Nghị định*” về “*quy định chuyển tiếp*”, như sau:

“2. Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chủ đầu tư đã được giao khu vực biển để thực hiện lấn biển theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện lấn biển theo quyết định giao khu vực biển và không phải nộp tiền sử dụng đất có mặt nước ven biển đối với khu vực biển được giao cho thời gian còn lại; được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển theo quy định tại Nghị định này.”

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
Bộ Tư pháp; Bộ Nông nghiệp & PTNT;
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
Bộ Nội vụ; Bộ Thông tin Truyền thông;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com