

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH  
**SỞ TÀI CHÍNH**

Số: /STC-QLGCS

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

Bình Định, ngày tháng 8 năm 2020

V/v kết quả **tạm tính** giá sàn nộp  
ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) để lựa  
chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại  
Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du  
lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức  
khỏe và dân cư khu vực suối nước  
nóng Hội Vân, huyện Phù Cát

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định

Sở Tài chính nhận được Công văn số 1043/SKHĐT-TTXX ngày 18/6/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc xác định giá trị nộp ngân sách Nhà nước ( $m_3$ ) đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, trong đó đề nghị Sở Tài chính tính toán giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) đối với dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát. Về nội dung này, Sở Tài chính kính báo cáo và đề xuất UBND tỉnh như sau:

Ngày 20/7/2020, Sở Tài chính có Công văn số 2071/STC-QLGCS gửi lấy ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng về kết quả tạm tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 1278/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 23/7/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1847/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/7/2020 và Sở Xây dựng tại Công văn số 1708/SXD-QLN&PTĐT ngày 23/7/2020, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư mới có dự thảo Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ, trong đó có hướng dẫn về cách tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ). Qua soát xét phương pháp tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) theo hướng dẫn tại dự thảo Thông tư của Bộ kế hoạch và Đầu tư còn vướng mắc và chưa có cơ sở pháp lý để áp dụng. Tuy nhiên, để bảo đảm tiến độ lập hồ sơ mời thầu dự án để thực hiện các bước kêu gọi đầu tư, Sở Tài chính căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư tính toán xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) đối với dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng,

chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát cụ thể như sau:

**A. Giá trị tạm tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát**

**I. Thông tin dự án và kết quả trúng đấu giá đất**

Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát, Bình Định được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại Quyết định số 3873/QĐ-UBND ngày 25/10/2020 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại Quyết định số 1985/QĐ-UBND ngày 25/5/2020 với tổng diện tích dự án là 41,998 ha, trong đó Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2 có tổng diện tích là 17,756 ha.

Theo Nghị định số 25/2020/NĐ-CP và dự thảo Thông tư hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì giá trị  $m_3$  được xác định trên cơ sở thông tin của các *khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án; Trường hợp tại địa phương thực hiện dự án không có các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất thì tham chiếu cơ sở dữ liệu về đất đai của các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự*. Hiện nay trên địa bàn huyện Phù Cát có một số khu quy hoạch dân cư đã thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thành công, qua soát xét có 03 thông tin khu QHDC đã đấu giá năm 2019, 2020 phù hợp (về vị trí, mục đích sử dụng đất,...) để làm cơ sở xác định  $m_3$  của khu đất dự án gồm: Khu QHDC xã Cát Hiệp, xã Cát Hanh và xã Cát Lâm. Do đó, Sở Tài chính đề xuất lấy thông tin đấu giá của các khu đất nêu trên để làm cơ sở xác định giá trị  $m_3$  của dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.

Theo số liệu kết quả trúng đấu giá của các Khu QHDC xã Cát Hiệp, xã Cát Hanh và xã Cát Lâm, huyện Phù Cát cụ thể như sau:

ST T	Khu đất (quỹ đất) đã đấu giá	Diện tích ( $m^2$ )	Giá khởi điểm để đấu giá (đồng)	Giá trúng đấu giá QSD đất (đồng)	Chênh lệch (đồng)
A	B	2	3	4	5=4-3
1	Khu QHDC xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát (đấu giá năm 2019)	2.527	1.566.000.000	2.662.000.000	1.096.000.000
2	Khu QHDC xã Cát Hanh, huyện Phù Cát (đấu giá năm 2019)	4.958,60	8.138.000.000	9.056.000.000	918.000.000
3	Khu QHDC xã Cát Lâm, huyện Phù Cát (đấu giá năm 2020)	2.832,40	2.315.000.000	2.427.000.000	112.000.000

**II. Kết quả tạm tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ )**

Theo quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ thì giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) được xác định như sau:

“ $m_3 = S \times \Delta G \times k$ , trong đó:

-  $S$  là diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của khu đất, quỹ đất dự kiến giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án;

-  $\Delta G$  là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của các khu đất, quỹ đất có cùng mục đích sử dụng đất trong phạm vi địa phương hoặc khu vực có khu đất, quỹ đất thực hiện dự án.

-  $k$  là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án và các yếu tố cần thiết khác (nếu có).”

Theo đó, giá trị của  $\Delta G$  và hệ số điều chỉnh  $k$  được xác định cụ thể như sau:

\*  $\Delta G$ : theo dự thảo Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì giá trị  $\Delta G$  được xác định theo bằng bình quân số học của các  $G_i$  (giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá tính trên một đơn vị diện tích của khu đất thứ  $i$ ) với công thức:

$$\Delta G = \frac{\sum_{i=1}^n G_i}{n}$$

Với kết quả đấu giá của 03 khu đất so sánh nêu trên, giá trị  $G_i$  được xác định cụ thể:

$$G_1 = \frac{1.096.000.000 \text{ đồng}}{2.527,1 \text{ m}^2} = 433.699 \text{ đồng/m}^2$$

$$G_2 = \frac{918.000.000 \text{ đồng}}{4.958,60 \text{ m}^2} = 185.133 \text{ đồng/m}^2$$

$$G_3 = \frac{112.000.000 \text{ đồng}}{2.832,4 \text{ m}^2} = 39.542 \text{ đồng/m}^2$$

$$\Delta G = \frac{\sum_{i=1}^n G_i}{n} = \frac{433.699 \text{ đ/m}^2 + 185.133 \text{ đ/m}^2 + 39.542 \text{ đ/m}^2}{3} = 219.458 \text{ đồng/m}^2$$

\* Hệ số điều chỉnh  $k$ : theo dự thảo Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì hệ số điều chỉnh  $k$  được tính bằng bình quân số học của các hệ số điều chỉnh thành phần  $k_i$  với công thức:

$$k = \frac{\sum_{i=1}^n k_i}{n}$$

Với kết quả đầu giá của 03 khu đất so sánh nêu trên, giá trị ki được xác định cụ thể như sau:

$$k_1 = \frac{1.096.000.000 \text{ đồng}}{1.566.000.000 \text{ đồng}} = 0,7$$

$$k_2 = \frac{918.000.000 \text{ đồng}}{8.138.000.000 \text{ đồng}} = 0,11$$

$$k_3 = \frac{112.000.000 \text{ đồng}}{2.315.000.000 \text{ đồng}} = 0,05$$

$$k = \frac{0,7 + 0,11 + 0,05}{3} = 0,29$$

### **1. Giá trị tạm tính $m_3$ của dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát**

Dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát có diện tích đề Sở Tài chính xem xét tính toán giá trị  $m_3$  là 177.560m<sup>2</sup>. Theo đó, giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) của dự án nêu trên là:

$$m_3 = S \times \Delta G \times k$$

$$= 177.560\text{m}^2 \times 219.458 \text{ đồng/m}^2 \times 0,29 = 11.300.419.000 \text{ đồng}$$

*(Có Phụ lục chi tiết kèm theo)*

### **III. Kiến nghị liên quan**

Giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát nêu trên được tính toán, xác định trên cơ sở quy định tại Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ. Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã dự thảo Thông tư hướng dẫn cách tính giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) nêu trên nhưng chưa ban hành nên chưa có cơ sở pháp lý để áp dụng. Do vậy, giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) dự án tại Tiểu khu 1 và Tiểu khu 2, Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát nêu trên là **giá trị tạm tính** để đưa vào hồ sơ mời thầu dự án. Theo đó, giá sàn nộp ngân sách nhà nước ( $m_3$ ) của dự án sẽ được tính toán lại khi Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư chính thức có hiệu lực và nhà đầu tư trúng thầu phải nộp bổ sung chênh lệch tăng giá trị  $m_3$  (nếu có); trường hợp tính toán lại giảm thì ngân sách nhà nước không phải hoàn trả cho nhà đầu tư trúng thầu.

Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, QLCS.

**GIÁM ĐỐC**

**Lê Hoàng Nghi**