

Số: 11/2022/QĐ-UBND

*Bắc Giang, ngày 20 tháng 5 năm 2022*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 48/2021/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*

*Căn cứ Thông tư số 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 251/TTr-STNMT ngày 17 tháng 5 năm 2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 48/2021/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang**

1. Sửa đổi điểm d khoản 2 Điều 7 như sau:

“d) Đối tượng và điều kiện 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 Chương II, Mẫu số 02 và Mẫu số 03 Chương III Phụ lục VI 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); hồ sơ tham gia đấu giá;”.

2. Sửa đổi khoản 2, khoản 3 Điều 8 như sau:

“2. Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên, cơ quan, đơn vị tại khoản 1 Điều này tổ chức xác định giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định phương án giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi kết quả thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng và trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cơ quan, đơn vị tại khoản 1 Điều này tổ chức xác định hệ số điều chỉnh giá đất, giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá gửi Sở Tài chính.

Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thẩm định giá khởi điểm của thửa đất hoặc khu đất đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 8 như sau:

“b) Phương pháp xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này. Trường hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư khi Nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư mà một số chỉ tiêu tính toán khi áp dụng phương pháp thặng dư theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT chưa quy định cụ thể thì thực hiện như sau:

Công thức xác định giá đất tính thu tiền thuê đất:

$$P = \frac{DT - CP}{D} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}}{D}$$

Trong đó:

P: là Giá đất của thửa đất cần định giá;

D: là Diện tích thửa đất cần định giá (diện tích thuê đất để thực hiện dự án được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt);

DT: là Tổng doanh thu phát triển giả định của dự án;

CP: là Tổng chi phí phát triển ước tính của dự án;

TR<sub>i</sub>: là Doanh thu năm thứ *i* của dự án;

C<sub>i</sub>: là Chi phí năm thứ *i* của dự án, bao gồm: Chi phí đầu tư xây dựng dự án, chi phí kinh doanh và chi phí quản lý, vận hành năm thứ *i* của dự án. Trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ *i* của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng) và phân bổ đều trong thời gian xây dựng dự án theo tiến độ thực hiện dự án trong Phương án đấu giá được phê duyệt;

+ Chi phí kinh doanh bao gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng tính bằng 1,0% nhân với Tổng doanh thu phát triển của dự án quy về thời điểm định giá đất; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn được tính bằng 15% nhân với Tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án quy về thời điểm định giá và giá trị khu đất của dự án.

r: là Tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân loại tiền vay Việt Nam đồng của 3 ngân hàng thương mại trên địa bàn để thực hiện dự án tại thời điểm định giá đất).”

4. Sửa đổi điểm c khoản 1 Điều 13 như sau:

“c) Chủ trì tiếp nhận hồ sơ đề nghị phê duyệt phương án đấu giá; tiếp nhận,

rà soát, thẩm tra hồ sơ phương án giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 10 tỷ đồng trở lên, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt;”.

5. Sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 13 như sau:

“b) Chủ trì thẩm định giá khởi điểm đấu giá đối với trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 10 tỷ đồng và trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, trình UBND tỉnh phê duyệt;”.

## **Điều 2. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 6 năm 2022.

2. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### **Nơi nhận:**

- Như khoản 2 Điều 2;
- Vụ Pháp luật - Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- VP ĐTBQH&HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
- + LĐVP, các phòng;
- + Trung tâm Thông tin;
- + Lưu: VT, KTTH<sub>Tứ</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phan Thế Tuấn**