TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tỉnh ủy Hải Dương chỉ đạo UBND tỉnh rà soát lại kiến nghị xác định giá đất của hàng loạt DN BĐS

16:36 23/08/2023

Vừa qua, hàng loạt doanh nghiệp bất động sản trên địa bàn tỉnh Hải Dương đã có đơn đề nghị Bí thư Tỉnh ủy xem xét một số nội dung bất cập trong một văn bản của UBND tỉnh này, hướng dẫn một số chỉ tiêu khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh.



Đại diện một doanh nghiệp bất động sản tại Hải Dương cho rằng, so với năm 2021, tiền sử dụng đất tăng 300-350% gây khó khăn trong quá trình thực hiện dự án

Doanh nghiệp "kêu" 4 bất cập trong việc xác định giá đất

Theo nhóm doanh nghiệp này, trong Hướng dẫn số 3224 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành vào tháng 11/2022, có 4 bất cập trong việc xác định giá đất.

Thứ nhất, trong văn bản hướng dẫn, UBND tỉnh Hải Dương đã yêu cầu áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, các doanh nghiệp cho rằng, yêu cầu này không phù hợp với quy định của pháp luật,

nhất là không phù hợp với tinh thần quan điểm của Bộ xây dựng theo Công văn số 5143/BXD-KTXD.

Thứ hai, việc quy định mức biến động bất động sản cố định là +5% theo Hướng dẫn cũng không phù hợp. Mức độ biến động giá của bất động sản phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố. Việc Hướng dẫn xác định biến động giá CPI của 03 năm liền kề là không phù hợp và không có bất kỳ cơ sở pháp lý nào. Cách quy định mức biến động cố định +5%/năm dựa trên CPI của tỉnh trong thời gian 3 năm liền kề là không phù hợp. Khi vào chu kỳ giá bất động sản giảm việc áp mức biến động giá bất động sản +5%/năm thực chất sẽ làm tăng doanh thu ảo lên 10%, dẫn đến việc tính sai lệch giá trị của quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến thị trường và thiệt hại cho các nhà đầu tư bất động sản.

Thứ ba, Quy định về thời gian xây dựng và thời gian bán hàng theo Hướng dẫn quá ngắn, không phù hợp với thực tế.

Thứ tư, về phạm vi áp dụng Hướng dẫn, vi phạm quy định tại Điều 152 Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp số 80/2015/QH13 và gây xung đột với các quan hệ đã được xác lập trước thời điểm ban hành.

Xác định tiền sử dụng đất phải nộp tại Hải Dương quá cao

Trong công văn đề nghị, nhóm doanh nghiệp cũng cho rằng, việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp của các dự án trên địa bản tỉnh Hải Dương quá cao không sát với thị trường bất động sản.

Nhóm doanh nghiệp này cho rằng, căn cứ các thông báo tiền sử dụng đất của các dự án trong thời gian vừa qua đều quá cao. Có những dự án tăng gấp gần 3 lần so với giá thị trường bất động sản hiện tại.

Nguyên nhân dẫn đến việc xác định giá đất khi Nhà nước giao và cho thuê quá cao là do các Chứng thư định giá đất chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về định giá. Điều này dẫn đến việc ước tính doanh thu tăng cao so với thị trường bất động sản.

Cụ thể, việc khảo sát giá đất ở làm cơ sở để ước tính tính doanh thu của dự án thường lấy thông tin ở các vị trí không có đặc điểm tương đồng về vi trí, khả năng sinh lời, điều kiện hạ tầng xã hội đối với vị trí thửa đất cần định giá.

Không ít các trường hợp Đơn vị thẩm định giá sử dụng giá đất ở đơn vị hành chính khác làm cơ sở để ước tính doanh thu. Đây chính là nguyên nhân quan trọng đẩy tiền sử dụng đất ở lên quá cao so với thị trường bất động sản.

Mặt khác, hiện nay thị trường bất động sản giảm quá sâu và gần như không có giao dịch. Việc đơn vị định giá sử dụng giá đất tại thời điểm cao nhất của thị trường và không căn cứ vào biến động giá của thị trường bất động sản dẫn đến việc định giá bất động sản quá cao gấp nhiều lần giá thị trường.

Bên cạnh đó, chi phí đầu tư giảm trừ tới 30% giá trị đầu tư thực sự của dự án. Nguyên nhân của việc giảm chi phí là do xác định suất đầu tư cơ sở hạ tầng không áp dụng trên cơ sở giá trị quyết toán đầu tư cơ sở hạ tầng theo Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án mà áp dụng suất đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Bộ Xây dựng.

Tuy nhiên việc áp dụng suất vốn đầu tư lại không tính đến các chi phí đặc thù kênh mương, kết nối giao thông của dự án. Tiến độ bán hàng của các Chứng thư thẩm định giá áp dụng theo Hướng dẫn 3224/HD-UBND của UBND tỉnh Hải Dương chứ không căn cứ Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án dẫn đến làm giảm chi phí thực tế của nhà đầu tư.

“Từ những bất cập trên, chúng tôi làm đơn kiến nghị gửi Bí thư tỉnh Hải Dương, Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương, các Sở, ban ngành chức năng khẩn thiết kính đề nghị tổ chức cuộc họp với các doanh nghiệp đầu tư bất động sản để xem xét đánh giá những bất cập trên, đồng thời tìm ra giải pháp tháo gỡ để đảm bảo sự hài hoà về lợi ích giữa Nhà nước và doanh nghiệp đồng thời đảm bảo tiến độ thực hiện dự án và nguồn thu ngân sách của địa phương”, nhóm doanh nghiệp này nêu.

Không chỉ nhóm doanh nghiệp này, trước đó, Tỉnh ủy Hải Dương cũng nhận được công văn từ 2 công ty bất động sản khác, đề nghị xem xét phương pháp tính thu tiền sử dụng đất khu dân cư mới xã Cẩm Chế. Được biết, dự án này cũng đang gặp khó về việc xác định giá đất.

Trước kiến nghị này, Tỉnh ủy Hải Dương vừa có công văn gửi UBND tỉnh Hải Dương về việc chỉ đạo rà soát, thực hiện tính thu tiền sử dụng đất khu dân cư mới xã Cẩm Chế theo đề nghị của doanh nghiệp. Tỉnh ủy Hải Dương chuyển ban cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo UBND tỉnh rà soát lại kiến nghị này.

Theo Xây Dựng