

**HIỆP HỘI BỆNH VIỆN TƯ NHÂN
VIỆT NAM - THÀNH VIÊN
ỦY BAN TRUNG ƯƠNG MTTQ
VIỆT NAM**

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

Số: 45 /CV-BVTN

Thanh Hoá, ngày 18 tháng 6 năm 2021

Vv: Phản ánh kiến nghị của doanh nghiệp
và nhân dân.

Kính gửi: Đồng chí Phạm Minh Chính
Ủy viên Bộ Chính trị, Thủ tướng Chính phủ.

Lời đầu tiên, tôi xin gửi lời chào trân trọng và kính chúc Thủ tướng Chính phủ luôn mạnh khỏe, hạnh phúc, tiếp tục lãnh đạo, điều hành đất nước vượt qua mọi khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra, đóng góp to lớn vào sự nghiệp đổi mới và phát triển đất nước, góp phần nâng cao vị thế quốc tế của Việt Nam.

Trong thời gian qua, thông qua hoạt động giám sát, phản biện, tiếp thu ý kiến nhân dân, doanh nghiệp, tôi đã nhận được nhiều ý kiến phản ánh về tình hình khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 gây ra, đặc biệt là những khó khăn, bất cập trong quá trình thực hiện các chính sách pháp luật nhà nước nếu không có sự điều chỉnh, sửa đổi kịp thời sẽ tác động xấu đến hoạt động sản xuất kinh doanh của cộng đồng doanh nghiệp, đóng góp vào sự phát triển ổn định của đất nước. Xin được báo cáo Thủ tướng cụ thể như sau:

Theo phản ánh, hiện nay hàng trăm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong cả nước đang bế tắc, lo lắng do các địa phương đang lúng túng trong việc xác định “***Giá trị nội ngân sách nhà nước tối thiểu (m3)***” đối với các dự án có sử dụng đất đã hoàn thành bước sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Một số địa phương đã có phương pháp tính riêng nhằm tháo gỡ cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, chính sự thiếu thống nhất và chậm trễ trong việc xác định giá trị **m3** đang khiến cho hàng trăm doanh nghiệp bất động sản rơi vào cảnh lao đao, người lao động mất việc làm, ngân sách nhà nước thất thu, kìm hãm sự phát triển của đất nước.

Cũng theo phản ánh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các địa phương nếu áp dụng cách tính giá trị **m3** theo quy định tại Điểm k Khoản 2 Điều 47 Nghị định 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 (gọi tắt là Nghị định 25/2020/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ KH-ĐT về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (gọi tắt là Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT), sẽ tạo ra sự khác biệt quá lớn.

Cụ thể, Nghị định 25/2020/NĐ-CP hướng dẫn lấy hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất tham chiếu có tính đến yếu tố **tương đồng** vào tính toán giá trị **m3** nhưng tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT lại hướng dẫn lấy tất cả các dự án đã đấu giá thành công trên địa bàn cấp huyện trong 2 năm. Việc thiếu sự thống nhất giữa Nghị định và Thông tư hướng dẫn nêu trên dẫn đến việc thiếu sự công bằng giữa các doanh nghiệp trong cùng khoảng thời điểm là trước và sau hiệu lực của Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT và có thể dẫn đến nguy cơ đổ vỡ, phá sản của doanh nghiệp.

Ví dụ: Cùng một dự án sử dụng đất có quy mô 175ha, nhưng trước khi Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT có hiệu lực thì giá trị **m3** khoảng 2 tỷ đồng (theo hướng dẫn tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư hoặc theo Nghị định 25/2020/NĐ-CP). Tuy nhiên, sau khi áp cách tính tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT thì giá trị **m3** có là khoảng 580 tỷ đồng (*giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp*), gấp 290 lần so với trước. Tương tự như vậy, một dự án có quy mô 20 ha, trước thời điểm trước và sau Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT có hiệu lực 10 ngày, thì giá trị **m3** lần lượt là khoảng 200 triệu đồng (*giá trị này độc lập với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà nhà đầu tư phải nộp*), và khoảng 100 tỷ đồng. Việc tính giá trị **m3** như hướng dẫn tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT không thực tế vì sự khác biệt lợi thế thương mại giữa các khu đất trong cùng địa bàn cấp huyện là quá lớn và không tương đồng về quy mô, vị trí, tính chất, chức năng...

Sự ban hành chính sách chưa thực tế, thiếu sự tham chiếu trước, trong và sau của các văn bản pháp luật liên quan đến đấu thầu dự án sử dụng đất của một số cơ quan tham mưu văn bản pháp luật cho Chính phủ ban hành đã khiến cho nhiều doanh nghiệp thực hiện dự án trước thời điểm Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT có hiệu lực có nhiều thuận lợi, nhưng lại gây hại nghiêm trọng và mất công bằng đối với nhiều doanh nghiệp khi áp dụng Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

Mặc dù một số địa phương đã kiến nghị bằng văn bản tới Bộ Kế hoạch Đầu tư đề nghị làm rõ và hướng dẫn chi tiết cách xác định giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước tối thiểu (**m3**) đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp chuyển tiếp theo quy định tại Khoản 3 Điều 90 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ, tuy nhiên, việc hướng dẫn chưa rõ ràng, cụ thể của Bộ Kế hoạch Đầu tư đã xảy ra tình trạng nhiều địa phương lúng túng không biết thực hiện thế nào hoặc đùn đẩy, né tránh, sợ chịu trách nhiệm giữa một số bộ, ngành trung ương và địa phương nên không dám tổ chức triển khai thực hiện. Điều này cũng đang tác động xấu đến môi trường đầu tư kinh doanh tại các địa phương, gây hậu quả

ng nghiêm trọng tới quá trình đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp và ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân thụ hưởng các dự án bất động sản hiện nay.

Với cương vị, trách nhiệm là Ủy viên Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam, tôi xin báo cáo và kính đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm, xem xét, chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, điều chỉnh kịp thời tháo gỡ khó khăn cho nhân dân, doanh nghiệp, đặc biệt trong giai đoạn chịu ảnh hưởng nặng nề do dịch bệnh Covid-19 gây ra như hiện nay.

Trân trọng cảm ơn Thủ tướng!

Nơi gửi:

- Như trên;
 - Chủ tịch QH Vương Đình Huệ;
 - Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc;
 - Chủ tịch UBTW MTTQ VN;
 - Chủ tịch Phòng TMCN VN;
 - Ủy ban TC-NS của QH;
 - Ủy ban VCVĐXH của Quốc hội;
 - Văn phòng Chính phủ;
 - Bộ trưởng Bộ Tư pháp
 - Bộ trưởng Bộ KH-ĐT;
 - Bộ trưởng Bộ Tài chính;
 - Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
 - Bộ trưởng Bộ TNMT;
 - Hiệp hội BĐS Việt Nam (để biết);
 - Lưu VT.
- (để b/c);

**TM. BAN CHẤP HÀNH
CHỦ TỊCH**



TS. Nguyễn Văn Đệ

Ủy viên UBTW MTTQ Việt Nam
Ủy viên BCH Phòng TM&CN Việt Nam