VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư

(Tiếp theo Công báo số 929 + 930)

Phụ lục V
Hướng dẫn việc xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất (m_3)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư)

Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3)

1. Căn cứ xác định giá trị m_3 gồm các thông tin sau đây:

a) Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP;

c) Thông tin của các khu đất, quỹ đất đã đấu giá thành công tại địa phương, gồm: Mục đích sử dụng, diện tích, địa điểm, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, thời điểm phê duyệt kết quả đấu giá;

d) Bảng giá đất của địa phương.

2. Nội dung xác định giá trị m_3 bao gồm:

a) Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Xác định các khu đất, quỹ đất tham chiếu;

c) Tính giá trị m_3.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai và các cơ quan có liên quan ở địa phương có trách nhiệm phối hợp, cung cấp cho bên mời thầu các thông tin cần thiết để xác định giá trị m_3.

Mục 2. Xác định, phân loại diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

Căn cứ quy hoạch được duyệt, diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được phân loại thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất, bao gồm:

1. Phần đất ở;

2. Phần đất thương mại, dịch vụ;

3. Phần đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ;

4. Các phần đất có mục đích sử dụng khác các loại đất nêu trên.

Mục 3. Xác định khu đất, quỹ đất tham chiếu

Khu đất, quỹ đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

1. Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này.

3. Có kết quả đấu giá trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án đang xét.

4. Tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét, cụ thể như sau:

a) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, khu đất, quỹ đất tham chiếu được xác định trên địa bàn của tất cả các đơn vị hành chính này.

b) Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Mục này thì sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện khác cùng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự để tham chiếu. Việc xác định đơn vị hành chính cấp huyện khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

5. Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Mục này thì sử dụng khu đất, quỹ đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm quy định tại khoản 4 Mục này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

6. Trường hợp khu đất, quỹ đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì phân chia khu đất, quỹ đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu.

Mục 4. Tính giá trị m_3

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị m_3.

2. Giá trị m_3 được tính như sau:

$$m_3 = \sum_{i=1}^{n} \mathrm{S}_i \, x \, \Delta G_i \, x \, k_i$$

Trong đó:

a) S_i là diện tích các phần đất quy định tại Mục 2 Phụ lục này;

b) ΔG_i là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét;

c) k_i là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét.

3. ΔGi được tính như sau:

$$\Delta G_i = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.

4. k_i được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

Trong đó:

a) P_i là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án);

b) P_{TCi} là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất S_i thuộc dự án đang xét (xác định theo giá khởi điểm đấu giá). P_{TCi} được tính như sau:

$$P_{TCi} = \frac{\text{Tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}}$$

5. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất S_i, các số liệu liên quan đến phần đất ở thuộc dự án đang xét ($S_{đất\ ở}$) là cơ sở để tính ΔG_i và k_i, cụ thể:

a) $\Delta G_i = \Delta G_{đất\ ở}$;

b) $k_i = k_{đất\ ở}$ x Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.

Trong đó:

- $\Delta G_{đất\ ở}$ là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 3 Mục này.

- $k_{đất\ ở}$ là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Mục này.

- Bảng giá đất được sử dụng là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định pháp luật về đất đai, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Số liệu trong bảng giá đất được sử dụng để tính toán là các số liệu áp dụng cho đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

Ví dụ về việc xác định giá trị m_3

I. Ví dụ 1:

Tỉnh A tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất X. Thông tin về khu đất thực hiện dự án X được tóm tắt như sau:

Bảng số 01 - Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
1	Đất cơ quan hành chính	98.000		X
2	Đất bệnh viện	15.700		X
3	Đất trường học THPT	251.500		X
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị	150.000		X
5	Đất giao thông	480.000		X
6	Đất trường học mẫu giáo	24.000		X
7	Đất trường học tiểu học	25.000		X
8	Đất trường học THCS	26.000		X
9	Đất cây xanh đơn vị ở	50.000		X
10	Đất ở	436.000		
a	*Đất nhà ở thấp tầng*	*255.000*	X	
b	*Đất nhà ở cao tầng*	*45.000*	X	
c	*Đất nhà ở xã hội*	*90.000*		X
d	*Đất nhà ở tái định cư*	*26.000*		X
11	Đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ	20.000	X	
12	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.500		X
	TỔNG DIỆN TÍCH	**1.998.700**		

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

Bảng số 02 - Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m^2	
				Ký kiệu	Giá trị (đồng/m^2)
1	Đất ở	300.000	1.400.000.000.000	$P_{đất\ ở}$	4.666.667
2	Đất thương mại dịch vụ	20.000	56.000.000.000	$P_{đất\ TMDV}$	2.800.000
TỔNG CỘNG		320.000	1.456.000.000.000		

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất đã đấu giá trên địa bàn huyện B (nơi triển khai thực hiện dự án X), có 20 khu đất ở và 05 khu đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

Bảng số 03 - Tổng hợp các khu đất ở đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất tham chiếu	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)
Khu đất ở số 01	1.232	14.218.000.000	15.258.000.000	1.040.000.000
Khu đất ở số 02	3.916	39.051.000.000	43.600.000.000	4.549.000.000
Khu đất ở số 03	7.979	24.787.650.000	27.234.380.000	2.446.730.000
Khu đất ở số 04	750	3.948.000.000	4.772.160.000	824.160.000
Khu đất ở số 05	1.410	3.948.000.000	4.772.160.000	824.160.000
Khu đất ở số 06	6.560	59.136.430.000	69.116.999.998	9.980.569.998

Khu đất ở số 07	8.632	54.377.400.000	65.994.077.332	11.616.677.332
Khu đất ở số 08	8.457	52.692.600.000	64.274.077.332	11.581.477.332
Khu đất ở số 09	900	8.815.300.000	9.028.600.000	213.300.000
Khu đất ở số 10	900	5.040.000.000	5.201.000.000	161.000.000
Khu đất ở số 11	3.912	35.518.164.000	42.405.000.554	6.886.836.554
Khu đất ở số 12	631	15.780.000.000	17.341.600.000	1.561.600.000
Khu đất ở số 13	1.008	7.460.000.000	7.697.000.000	237.000.000
Khu đất ở số 14	288	2.180.000.000	2.249.000.000	69.000.000
Khu đất ở số 15	675	4.750.000.000	4.901.250.000	151.250.000
Khu đất ở số 16	776	1.699.806.000	1.785.046.000	85.240.000
Khu đất ở số 17	2.312	17.579.250.000	18.229.125.000	649.875.000
Khu đất ở số 18	3.650	14.716.896.000	17.787.112.000	3.070.216.000
Khu đất ở số 19	3.698	20.820.000.000	21.513.000.000	693.000.000
Khu đất ở số 20	2.196	10.740.000.000	13.944.778.999	3.204.778.999
TỔNG CỘNG	**59.882**	**397.258.496.000**	**457.104.367.215**	**59.845.871.215**

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	**Ký hiệu**	**Giá trị (đồng/m^2)**
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)	$P_{TC\ đất\ ở}$	6.634.022
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/ Tổng diện tích)	$\Delta G_{đất\ ở}$	999.397

Bảng số 04 - Tổng hợp các khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công được sử dụng để tham chiếu

Các khu đất tham chiếu	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)
Khu đất TMDV số 01	13.000	33.450.000.000	34.119.000.000	669.000.000
Khu đất TMDV số 02	5.000	10.500.000.000	10.762.500.000	262.500.000
Khu đất TMDV số 03	2.000	5.000.000.000	5.250.000.000	250.000.000
Khu đất TMDV số 04	500	1.100.000.000	1.166.000.000	66.000.000
Khu đất TMDV số 05	1.000	2.500.000.000	2.600.000.000	100.000.000
TỔNG CỘNG	**21.500**	**52.550.000.000**	**53.897.500.000**	**1.347.500.000**
CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH				
Nội dung			**Ký hiệu**	**Giá trị (đồng/m^2)**
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích)			$P_{TC\ đất\ TMDV}$	2.444.186
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/ Tổng diện tích)			$\Delta G_{đất\ TMDV}$	62.674

3. Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	**Phần đất ở**	
1	Diện tích	300.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)	999.397
3	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 ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)	0,70
4	Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)	210.906.048.693
II	**Phần đất thương mại, dịch vụ**	
1	Diện tích	20.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ TMDV}$)	62.674
3	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 ($k_{đất\ TMDV} = P_{đất\ TMDV}/P_{TC\ đất\ TMDV}$)	1,15
4	Giá trị m_3 phần đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3)	1.435.965.747
TỔNG CỘNG		**212.342.014.440**

II. Ví dụ 2:

Tỉnh A tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất Y với các thông tin tương tự tại Bảng số 1 và Bảng số 02. Trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án có 20 khu đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án (thông tin tương tự Bảng số 03) nhưng không có khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công.

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành, tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ và đất ở trên địa bàn thực hiện dự án Y là 0,7.

Giá trị m_3 được tổng hợp theo bảng sau:

I	**Phần đất ở**	
1	Diện tích	300.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ ở}$)	999.397
3	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 ($k_{đất\ ở} = P_{đất\ ở}/P_{TC\ đất\ ở}$)	0,70
4	Giá trị m_3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3)	210.906.048.693
II	**Phần đất thương mại, dịch vụ**	
1	Diện tích	20.000
2	Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích ($\Delta G_{đất\ TMDV}$)	62.674
3	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 ($k_{đất\ TMDV} = k_{đất\ ở}$ x 0,7)	0,49
4	Giá trị m_3 phần đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3)	617.231.715
TỔNG CỘNG		**211.523.280.408**