**BẢNG THUYẾT MINH, GIẢI TRÌNH NỘI DUNG ĐỀ XUẤT TẠI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH** **VỀ TIỀN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN TRẢ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG VÀ TIỀN XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC**

 *(Phần nội dung Công ty HHPD)*

| **STT** | **Nội dung đề xuất tại dự thảo Nghị quyết** | **Căn cứ, lý do đề xuất** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Điều 13. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư** |  |
|  | 1. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư được xác định đối với các phân khu chức năng được đầu tư hạ tầng nội bộ bằng nguồn vốn của chủ đầu tư hạ tầng và chủ đầu tư hạ tầng thực hiện cơ chế quản lý đất theo quy định tại khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.  | Theo quy định tại khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì cơ chế quản lý đất là: 1. Đối với khu công nghệ cao có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật được ngân sách nhà nước đầu tư một phần và một phần từ chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất trong khu công nghệ cao theo quy định sau đây:a) Cho nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thuê đất đối với diện tích xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, đất sử dụng vào mục đích công cộng theo quy hoạch phân khu xây dựng trong phạm vi khu vực dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng. Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng được cho thuê hạ tầng do mình đầu tư sau khi đã hoàn thành xây dựng đồng bộ theo các giai đoạn dự án đầu tư được phê duyệt; |
|  | 2. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bao gồm 02 khoản tiền như sau:a) Tiền sử dụng hạ tầng thu một lần là khoản thu nhằm thu hồi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng khu chức năng của chủ đầu tư hạ tầng. b) Tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm là khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng đầu tư.  | - Theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao thì Tiền sử dụng hạ tầng do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, vận hành, duy tu hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng (trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định này) do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư. - Đồng thời theo quy định tại Điểm b khoản 3 điều 7 Nghị định 74/2017/NĐ-CP: Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là khoản thu nhằm bù đắp chi phí xây dựng và chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng. |
|  | 3. Tiền sử dụng hạ tầng thu một lần quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được xác định theo quy định sau: |  |
| a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng được tính theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mức thu tiền thuê hạ tầng (đồng/m2/50 năm) | = | Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng + Lợi nhuận định mức + Thuế TNDN của dự án Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê |

 | a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng được xác định theo khoản 1 khoản 2 điều 8 Thông tư 45/2024/TT-BTC ngày 01/07/2024 của Bộ Tài chính Ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.1. Công thức xác định giá

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước | = | Giá thành hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước | + | Lợi nhuận (nếu có) | + | Thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) | + | Thuế giá trị gia tăng, thuế khác (nếu có) |

Trong đó:a) Giá thành hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước xác định theo công thức sau:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá thành hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước | = | Giá thành sản xuất hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước | + | Chi phí bán hàng (nếu có) | + | Chi phí quản lý (nếu có) | + | Chi phí tài chính (nếu có) |

 |
| b) Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng tại điểm a khoản này được xác định bằng tổng các chi phí sau:- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hệ thống cây xanh, cảnh quan, nhà quản lý điều hành, chi phí san lấp mặt bằng diện tích chủ đầu tư thuê để xây dựng hạ tầng và diện tích đất quy hoạch để giao, cho thuê theo quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt. Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và theo giá trị quyết toán (nếu có) hoặc giá trị dự toán được thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí lãi vay tương ứng (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí dự phòng.- Chi phí lãi vay trong thời gian vận hành.- Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm: + Chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng , môi giới: được xác định tối đa bằng 5% doanh thu dự án; + Chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho dự án được xác định tối đa bằng 10% doanh thu dự án.(HHPD)+ Dự phòng rủi ro: 10% doanh thu dự án+ Chi phí hợp lý hợp lệ khác- Chi phí khác (nếu có) được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo các quy định của pháp luật hiện hành. | b) Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng được xác định theo:- Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo khoản 2 điều 5 Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; khoản 2 điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.- Tham khảo chi phí lãi vay trong thời gian vận hành theo quy định tại mục b, khoản 2, điều 22, Nghị định 100/2024/NĐ-CP thì: b) Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng; mục a khoản 3 Thông tư 45/2024/TT-BTC thì: a) Chi phí tài chính gồm chi phí trả lãi tiền vay liên quan trực tiếp đến sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ cần xác định giá.- Dự phòng rủi ro trong quá trình triển khai do dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng tại các phân khu chức năng của khu Công nghệ cao Hoà Lạc là tại địa bàn đầu tư có điều kiện. Có thể dẫn chiếu rủi ro có khả năng cao như có sự sai khác về tiến độ cho thuê với giả định ban đầu và/hoặc tỉ lệ lấp đầy tính cho cả vòng đời dự án. Hiện nay giả định cho thuê hết trong 5 năm và tỉ lệ lấp đầy từ năm thứ sáu trở đi luôn là 100% trong khi thực tế trong khi thực tế tỉ lệ lấp đầy không phải luôn đạt 100% và thời gian để lấp đầy các địa bàn thu hút đầu tư có điều kiện sẽ dài đáng kể so với các địa bàn thông thường.- Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp là các khoản chi theo quy định tại mục c khoản 2 điều 22 Nghị định 100/NĐ-CP; mục 1, mục 2 điều 10 Thông tư 45/2024/TT-BTC. Nhưng các chi phí này pháp luật không có quy định cụ thể về tỷ lệ % định mức, do đó trên cơ sở tham khảo doanh nghiêp phát triển hạ tầng trong khu, Ban quản lý vận dụng và đề xuất các tỷ lệ % định mức như đã nêu trong dự thảo.- Chi phí khác (nếu có), tham khảo theo mục c khoản 2 điều 22 Nghị định 100/NĐ-CP thì: c) Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp… trường hợp không đủ thì chủ đầu tư lập dự toán đối với khoản mục chi phí này. |
| c) Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng 25% trên tổng chi phí được nêu tại điểm b mục 3 điều này hoặc 20% trên tổng doanh thu | - Tham khảo theo khoản 1, điều 22, Nghị định 100 ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. thì: Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở được xác định tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội được xác định bao gồm: a) Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; b) Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án; c) Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án.- Tham khảo theo khoản 2 điều 4 Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 của UBND thành phố Hà Nội thì: 2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (thực hiện điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) là: 14%.- Tham khảo theo Mục c khoản 5 điều 9 Quyết định só 37/QĐ-UBND ngày 01/07/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh thì: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng.- Tham khảo báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán và công bố của các doanh nghiệp hàng đầu đại diện cho lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản khu công nghiệp được niêm yết trên thị trường chứng khoán (gồm KBC, IDC, SZL, VGC, VRG, SZC) trung bình tỷ suất lợi nhuận gộp trên giá vốn là 94%, trung bình tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu là 44%.- Vận dụng các quy định nêu trên Ban quản lý đề xuất Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng tối đa bằng 20% trên tổng doanh thu vì các lý do sau: *(1) Lợi nhuận đầu tư kinh doanh Nhà ở xã hội theo quy định 10%, ngoài ra Chủ đầu tư được ưu đãi 20% diện tích đất kinh doanh thương mại, được vay vốn ưu đãi lãi suất thấp vì vậy lợi nhuận thực tế >10%.**(2) Đặc điểm thực tế dự án kinh doanh hạ tầng tại khu CNC Hòa Lạc có một số khó khăn so với các khu công nghiệp khác như sau:**+ Việc lựa chọn Nhà đầu tư thứ cấp thuê sử dụng hạ tầng (khách hàng) do Ban quản lý quyết định, Chủ đầu tư hạ tầng không chủ động, quyết định chấp thuận và thu hút đầu tư được. Điều kiện để được thực hiện dự án đầu tư tại khu CNC Hòa Lạc phải tuân thủ các quy định về tiêu chí công nghệ cao của Nhà nước.**+ Thời gian cho thuê hạ tầng kéo dài, không dự kiến được, ảnh hưởng tới chi phí vốn, cơ hội đầu tư khác của Chủ đầu tư hạ tầng.* |
| d) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án tại điểm a khoản này được xác định theo phương án kinh doanh dự án. | - Theo mục c khoản 1 điều 8 Thông tư 45/2024/TT-BTC thì: c) Thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế giá trị gia tăng, thuế khác thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế. Tại đây, Thuế tiêu thụ đặc biệt không có; Thuế giá trị gia tăng đã được tính trong chi phí đầu tư xây dựng; Thuế khác đối với dự án là Thuế thu nhập doanh nghiệp vì lý do: Chi phí này chưa được tính vào khoản nào trong các khoản mục chi phí trên, khoản chi phí này chỉ xác định được sau khi đã tính doanh thu và chi phí phát triển dự án. |
| e) Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê quy định tại điểm a khoản này được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. |  |
| g) Mức thu tiền thuê hạ tầng một lần quy định tại điểm a khoản này tương ứng với thời gian sử dụng đất 50 năm. |   |
|  | 4. Tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau:a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân hàng năm được tính theo công thức sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân (đồng/m2/năm) | = | Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm đối với các công trình đã được chủ đầu tư hạ tầng hoàn thành xây dựngDiện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại tại phân khu chức năng do chủ đầu tư hạ tầng xây dựng và phát triển hạ tầng  |

b) Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm quy định tại điểm a khoản này bao gồm các chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 11 Quy định này và chi phí quản lý phục vụ công tác khai thác, vận hành các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng. c) Diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại quy định tại điểm a khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất hoặc Biên bản bàn giao đất trên thực địa trong trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất. | - Như căn cứ, lý do đề xuất tại điều 11 quy định này |
|  | 5. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng trong việc xác định và ban hành tiền sử dụng hạ tầng:a) Chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần theo quy định tại khoản 3 Điều này và đề xuất khung mức thu trong từng giai đoạn, thời kỳ cho đến khi khu chức năng được lấp đầy theo kế hoạch, tiến độ. Chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận về chủ trương trước khi chủ đầu tư hạ tầng phê duyệt, ban hành để thực hiện. Ban Quản lý xem xét, đánh giá và có ý kiến chấp thuận bằng văn bản gửi chủ đầu tư hạ tầng trong thời hạn tối đa 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ. b) Hàng năm, Chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại khoản 4 Điều này và có trách nhiệm lấy ý kiến chấp thuận về chủ trương của Ban Quản lý trước khi chủ đầu tư hạ tầng phê duyệt, ban hành để áp dụng thực hiện từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. | - Theo quy định tại khoản 8 điều 21 Nghị định 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao thì: Chủ đầu tư hạ tầng định giá tiền sử dụng hạ tầng; chi phí chuẩn bị mặt bằng; giá bán, cho thuê công trình nhà xưởng, văn phòng, kho bãi; giá cho thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các loại phí dịch vụ khác theo quy định của pháp luật và đăng ký với Ban quản lý khu công nghệ cao về khung giá và các loại phí. Trường hợp Chủ đầu tư hạ tầng tại khu công nghệ cao được ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng một phần hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định này thì khung giá và các loại phí trên phải được sự chấp thuận của Ban quản lý khu công nghệ cao.- Theo mục a khoản 2 điều 9 Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của [Luật Giá](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thuong-mai/Luat-gia-2012-142540.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank) thì: Thời hạn thẩm định phương án giá chậm nhất là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ Hồ sơ phương án giá theo quy định; |
|  | 6. Chủ đầu tư hạ tầng tính toán và thông báo cho nhà đầu tư số tiền sử dụng hạ tầng thu một lần và số tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm. Việc thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng quyết định.  | - Theo quy định tại Mục b khoản 3 điều 25 Nghị định 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao thì Chủ đầu tư hạ tầng có các quyền và nghĩa vụ: b) Tổ chức thu các khoản tiền theo quy định tại khoản 8 Điều 21 Nghị định này; |
|  | 7. Nhà đầu tư tại các khu chức năng quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và trường hợp thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm:a) Nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Nhà nước theo các quy định tại Điều 15 Quy định này. b) Nộp tiền sử dụng hạ tầng cho chủ đầu tư hạ tầng theo quy định tại Điều này. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo Thông báo được xử lý theo quy định của pháp luật về kinh tế và dân sự.  | - Theo quy định tại Mục d khoản 1 điều 25 Nghị định 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao thì Nhà đầu tư có các quyền và nghĩa vụ: d) Nhà đầu tư sử dụng đất, nhà xưởng, văn phòng, kho bãi thuộc phạm vi khu vực dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định này có trách nhiệm trả tiền sử dụng hạ tầng do Nhà nước đầu tư quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định này; tiền sử dụng hạ tầng do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư quy định tại khoản 7 Điều 21 Nghị định này; tiền thuê nhà xưởng, văn phòng, kho bãi và chi phí chuẩn bị mặt bằng (nếu có); |