



MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ CHI PHÍ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Nguyễn Thị Thu Hằng¹

Tóm tắt: “Chi phí quyền sử dụng đất” trong tổng mức đầu tư xây dựng hiện nay chưa được quan tâm đúng mức và trong nhiều trường hợp chưa có hướng dẫn phù hợp với Luật Đất đai. Đặc biệt các dự án nhà ở thương mại với các hình thức giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất nộp tiền một lần, chuyển quyền sử dụng đất thì các văn bản hướng dẫn quản lý chi phí đầu tư xây dựng chưa tính đủ chi phí quyền sử dụng đất phải nộp vào TMĐT xây dựng dẫn đến tình trạng khi triển khai dự án gây vượt mức đầu tư, khó khăn trong việc huy động vốn và thay đổi hiệu quả dự án. Bài báo này trình bày đề xuất làm rõ nội dung chi phí quyền sử dụng đất trong TMĐT xây dựng dự án nhà ở thương mại nhằm đảm bảo yêu cầu tính đúng, tính đủ trong quá trình quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Từ khóa: Chi phí quyền sử dụng đất; Tổng mức đầu tư; quản lý chi phí đầu tư.

Summary: The “cost of land use rights” in total investment capital has not been paid enough attention and corresponding guidelines for the Law on Land are still lacking for lots of circumstances. In commercial housing projects using forms of land allocation along with land use fees levy, land lease along with one-off rent payment, land use rights transfer, the current guiding regulations have not incorporated enough cost for land use in the total investment amount for the projects, leading to the excess of total investment, difficulties in capital mobilization and the change of project’s efficiency. This paper proposes that the content of “cost of land use rights” in total construction investment must be clearly defined for commercial housing projects in order to ensure the precision and the adequacy in calculation for the management of construction investment costs.

Keywords: “Cost of land use rights”; total construction investment capital; management of construction investment cost.

Nhận ngày 4/03/2016, chỉnh sửa ngày 18/03/2016, chấp nhận đăng 28/6/2016



1. Đặt vấn đề

TMĐT xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, được xác lập trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. Theo quy định tại Khoản 4, Điều 134, Luật Xây dựng thì “TMĐT xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt và là cơ sở để quản lý chi phí của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước, TMĐT xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án” [3].

Mặt khác theo Khoản 3, Điều 3, Nghị định 32/2015/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì “Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng trong phạm vi TMĐT của dự án được phê duyệt gồm cả trường hợp TMĐT được điều chỉnh” [9].

Từ những quy định trên, TMĐT xây dựng được thiết lập là cơ sở để người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét tính khả thi về ngân sách cũng như đánh giá hiệu quả kinh tế nhằm ra quyết định đầu tư. Là cơ sở để chủ đầu tư thực hiện quản lý chi phí xuyên suốt quá trình của dự án. Do đó, yêu cầu tính đúng, tính đủ chi phí trong TMĐT xây dựng là vô cùng quan trọng, giúp chủ đầu tư chủ động dự trù được ngân sách, tránh xảy ra tình trạng vượt TMĐT gây nhiều khó khăn phức tạp trong việc điều chỉnh cũng như gây thay đổi hiệu quả dự án. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước từ 30% trở lên hoặc dưới 30% nhưng lớn hơn 500 tỷ đồng, việc tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư xây dựng công trình là một yêu cầu quan trọng của Chính phủ nhằm khắc phục tình trạng trong thời gian qua nhiều dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước phải điều chỉnh TMĐT do không tính đúng, tính đủ chi phí đầu tư xây dựng, gây khó khăn trong việc bố trí vốn, làm ảnh hưởng đến độ chính xác của kết quả phân tích dự án, giảm hiệu quả tài chính thực tế của dự án.

Tuy nhiên, trong thực tế lập TMĐT xây dựng của các dự án xây dựng nhà ở thương mại có sử dụng vốn nhà nước, các quy định pháp luật liên quan đến việc xác định TMĐT còn những điểm chưa đủ rõ, đặc biệt trong quy định về chi phí sử dụng đất, dẫn đến những cách hiểu khác nhau về khoản chi phí này trong TMĐT, gây khó khăn cho việc vận dụng của các chủ đầu tư, tư vấn lập dự án và các cơ quan thẩm định, thẩm tra TMĐT. Kể cả những dự án sử dụng các nguồn vốn khác không bắt buộc áp dụng các quy định của nhà nước về quản lý chi phí thì các chủ đầu tư cũng gặp khó khăn do cách hiểu không thống nhất khi đưa dự án đi thẩm định cấp phép đầu tư.

¹ThS, Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng. Trường Đại học Xây dựng. Email: nguyenthuhang.ktxd@gmail.com.

Các vấn đề về quản lý, sử dụng đất đai được điều chỉnh bởi Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn liên quan, từ Nghị định của Chính phủ tới các thông tư hướng dẫn của nhiều bộ ngành như Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ Tư Pháp, Bộ Tài chính... Trong đó liên quan đến chi phí quyền sử dụng đất trong TMĐT gồm:



Hình 1. Các văn bản hướng dẫn xác định chi phí quyền sử dụng đất

Nội dung TMĐT xây dựng được quy định tại Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2015 về Quản lý chi phí xây dựng bao gồm các thành phần chi phí: Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; 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; chi phí dự phòng.

Nhưng chi phí quyền sử dụng đất hiện nay chưa được quy định cụ thể trong TMĐT xây dựng, đặc biệt với các dự án có tính chất thương mại. Theo quy định tại Khoản 4a, Điều 4, Nghị định 32/2015/NĐ-CP, “chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác” [9]. Chính vì quy định chưa rõ ràng như trên đã dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau của các đơn vị lập TMĐT. Tùy theo từng trường hợp mà các đơn vị lập dự án tính chi phí sử dụng đất thành một khoản mục riêng hoặc được tính toán trong mục chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của TMĐT. Thực tế đang tồn tại nhiều cách tính chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí quyền sử dụng đất vào TMĐT như sau:

- TMĐT xây dựng tính toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không tính chi phí quyền sử dụng đất.
- TMĐT xây dựng tính toán bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và một phần chi phí quyền sử dụng đất phân bổ trong thời gian xây dựng.
- TMĐT xây dựng tính toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phần chi phí quyền sử dụng đất phải nộp trong thời gian xây dựng.
- TMĐT xây dựng tính toán bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và toàn bộ chi phí quyền sử dụng đất
- TMĐT xây dựng chỉ tính toàn bộ chi phí quyền sử dụng đất và phần hạ tầng đã đầu tư (nếu có).

Một nội dung chi phí có năm cách hiểu khác nhau và trong một số trường hợp tính toán không phù hợp với nguồn gốc đất của dự án, quy trình thủ tục xác lập quyền sử dụng đất, trình tự cấp phép xây dựng và đặc biệt là TMĐT xây dựng mất đi ý nghĩa trong việc dự trù vốn, tính đúng, tính đủ để các quá trình tiếp theo không vượt quá tổng mức đã lập và phân bổ chi phí đầu tư để hình thành giá thành căn hộ thương mại. Mặt khác nhiều đơn vị cố tình tận dụng kẽ hở trong việc quy định chưa rõ ràng để lách luật, không đưa chi phí sử dụng đất vào TMĐT để giảm giá trị TMĐT xây dựng, lách các quy định về loại dự án, cấp thẩm định dự án, điều kiện về vốn chủ sở hữu ...



2. Đề xuất nội dung tính toán chi phí cho phần đất đai trong TMĐT dự án nhà ở thương mại

Đất đai là một thành phần quan trọng không thể thiếu đối với các dự án đầu tư xây dựng có sử dụng đất (thường xây dựng trên đất, mặt nước...). Với dự án nhà ở thương mại nói riêng, để có quyền sử dụng đất dự án

có thể phải đấu thầu, mua lại quyền sử dụng đất, kêu gọi hợp tác đầu tư bằng cách góp vốn là quyền sử dụng đất hay thuê lại quyền sử dụng đất. Về nguyên tắc công việc và chi phí cho phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không phải là nhiệm vụ của chủ đầu tư mà là trách nhiệm của nhà nước hoặc của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư (trừ trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất, trường hợp này lại không áp dụng cho dự án nhà ở thương mại). Phần chi phí chính mà chủ đầu tư phải trả là chi phí quyền sử dụng đất và phần chi trả cho hạ tầng đã đầu tư (nếu có). Ngoài ra tùy theo quy định của địa phương nơi đấu thầu đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng, thuê lại quyền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải trả thêm khoản hỗ trợ giải phóng mặt bằng hoặc các khoản hỗ trợ khác nộp cho địa phương... Vì chi phí liên quan đến đất đai là một thành phần quan trọng cấu thành giá cả sản phẩm nhà ở thương mại nên việc tính đủ chi phí đất đai vào TMĐT xây dựng giúp chủ đầu tư chủ động được nguồn vốn cho dự án, phân bổ chi phí cho sản phẩm một cách đầy đủ, chính xác. Tác giả đề xuất cơ cấu TMĐT xây dựng có sự thay đổi về tên gọi, thay thế tên khoản mục “Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” trong cơ cấu TMĐT xây dựng đang được sử dụng trong các văn bản pháp luật hiện hành bằng tên khoản mục “Chi phí đất đai” nhằm làm rõ hơn nội hàm của khoản mục chi phí này. Vì để tên “Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” dễ gây nhầm lẫn cho người lập tổng mức về nội dung bên trong khoản mục và chỉ bao quát trong trường hợp đất giao không thu tiền sử dụng đất. Chi phí đất đai này bao gồm các khoản chi phí cho việc xác lập được quyền và khả năng sử dụng đất đai cho dự án như: Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất khi được Nhà nước/người có quyền sử dụng đất cho thuê; Tiền mua lại quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất; Giá trị quyền sử dụng đất được định giá tại thời điểm góp vốn vào dự án; Chi phí trả cho phần hạ tầng đã đầu tư; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có thỏa thuận đôi bên trong trường hợp mua lại quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất). Còn các khoản thuế, phí trong việc xác lập quyền sử dụng đất của dự án trong thời gian xây dựng được tính vào khoản mục “Chi phí khác” của TMĐT xây dựng.

Bảng 1. Cơ cấu TMĐT xây dựng đề xuất

Stt	Nội dung	Giá trị
1	Chi phí đất đai	G_{DD}
-	Giá trị quyền sử dụng đất (trong các trường hợp được trực tiếp giao, thuê từ nhà nước/ mua lại/góp vốn bằng quyền sử dụng đất)	G_{QSDD}
-	Chi phí trả cho phần hạ tầng đã đầu tư	G_{HT}
-	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có trong các trường hợp mua lại quyền sử dụng đất/góp vốn bằng quyền sử dụng đất có thỏa thuận về điều kiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)	$G_{BT,HT,TĐC}$
-	Các khoản chi phí khác (hỗ trợ giải phóng mặt bằng, hỗ trợ địa phương ...)	G_{HTK}
2	Chi phí xây dựng	G_{XD}
3	Chi phí thiết bị	G_{TB}
4	Chi phí quản lý dự án	G_{QLDA}
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	G_{TVBTD}
6	Chi phí khác	G_K
7	Chi phí dự phòng	G_{DF}
	TỔNG CỘNG	TMĐT

Đề xuất nội dung tính toán “Chi phí đất đai” trong TMĐT như trên phải cụ thể theo từng nguồn gốc đất của dự án.

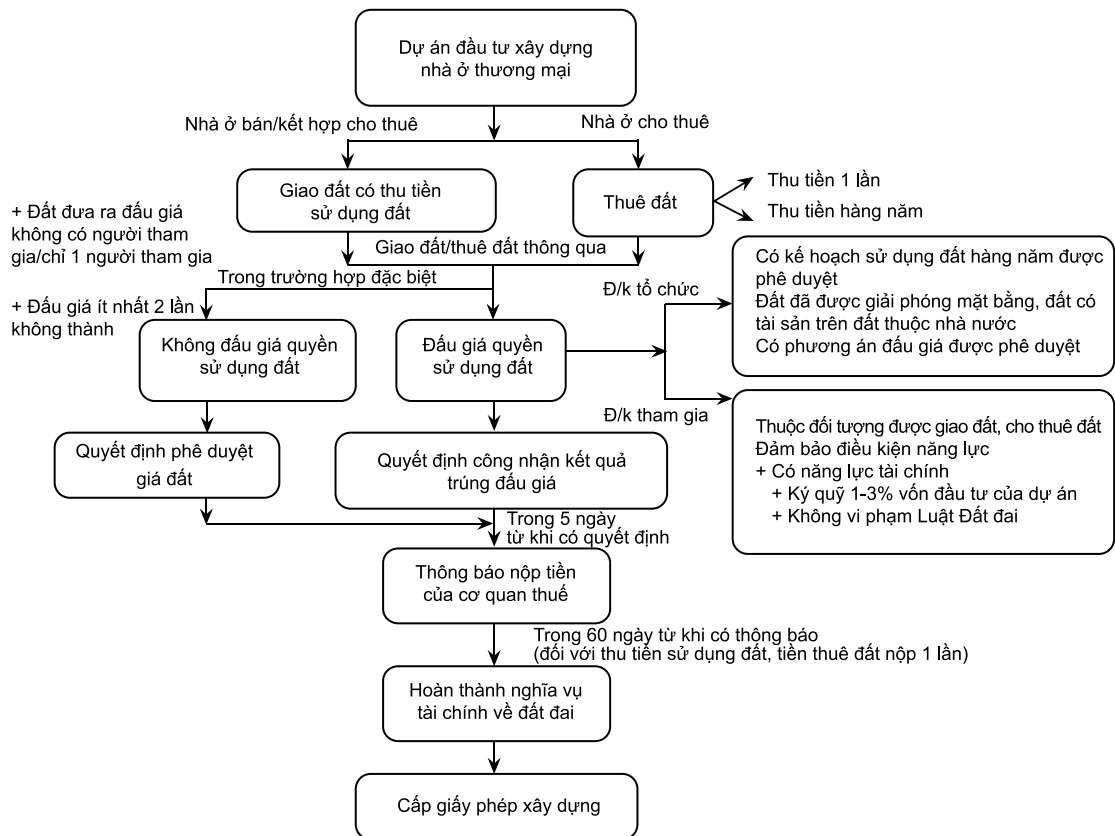
2.1 Trường hợp dự án được nhà nước trực tiếp giao đất/cho thuê đất

Theo quy định tại Luật Đất Đai thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc kết hợp bán và cho thuê thuộc đối tượng giao đất có thu tiền sử dụng đất (Điều 55) [2]; dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê thuộc đối tượng cho thuê đất thu tiền hàng năm hoặc 1 lần (Điều 56) [2]. Đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong một số trường hợp đặc biệt thì đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có thể được giao/cho thuê không qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 118) [2] là đất đưa ra đấu giá không có người tham gia hoặc chỉ có 1 người tham gia/đất đấu giá ít nhất 2 lần không thành. Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá/quyết định phê duyệt giá đất thì chủ

đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai trong vòng 65 ngày. Về nguyên tắc chủ đầu tư không phải thực hiện việc giải phóng mặt bằng, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai (Tổ chức phát triển quỹ đất), Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Điều 68) [2].

Nhà nước thu hồi đất để giao cho dự án thì nhà nước phải thực hiện việc giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với những tổ chức, cá nhân có đất bị nhà nước thu hồi (Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị được nhà nước giao trách nhiệm thực hiện việc này). Sau đó giao đất cho dự án thì chủ đầu tư dự án trả tiền sử dụng đất cho nhà nước (phải nộp tiền sử dụng đất cho Kho bạc nhà nước), còn chi phí đền bù giải phóng mặt bằng mà Tổ chức phát triển quỹ đất đã thực hiện sẽ được nhà nước hoàn lại cho tổ chức này theo các quy định của Luật ngân sách nhà nước. Trong trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước tiền để giải phóng mặt bằng thì chi phí này sẽ được trừ vào tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước. (khoản giải phóng mặt bằng lớn hơn tiền sử dụng đất thì phần vượt chi phí này nhà nước không trả cho chủ đầu tư mà được ghi vào vốn đầu tư của dự án).

Các quy định giao đất/ thuê đất như trên được hệ thống hóa lại thành sơ đồ như sau:



Hình 2. Quy định giao đất/cho thuê đất đối với dự án nhà ở thương mại

Như vậy, trong trường hợp này chủ đầu tư hoàn toàn không phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng (bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) mà chỉ phải trả tiền sử dụng đất một lần (đối với đất giao) hoặc trả tiền thuê đất trả một lần/hàng năm (đối với đất thuê).

a) Đất giao/đất thuê trả tiền một lần

- Nếu đất chưa có hạ tầng:

Chi phí đất đai = tiền sử dụng đất/tiền thuê đất + các khoản chi phí khác (nếu có)

- Nếu đất đã có hạ tầng được đầu tư:

Chi phí đất đai = tiền sử dụng đất/tiền thuê đất + chi phí trả cho hạ tầng đã đầu tư + các khoản chi phí khác (nếu có)

Giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được lấy theo quyết định trúng đấu giá/quyết định giao đất, cho thuê đất. Phần chi phí trả cho hạ tầng đã đầu tư theo quyết định của địa phương/ban quản lý hạ tầng.

b) Đất thuê trả tiền hàng năm

Chi phí đất đai = tiền thuê đất/năm x số năm xây dựng

Tiền thuê đất được tính theo quyết định trúng đấu giá/quyết định cho thuê đất đã được phân bổ chi phí giải phóng mặt bằng và hạ tầng đầu tư.

Tiền thuê đất trong các năm vận hành được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh của dự án.

2.2 Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua quyền sử dụng đất) thì giá trị quyền sử dụng đất được thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên giá để tính thuế, phí chuyển nhượng, thu nhập, trước bạ... không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất của địa phương.

a) Mua quyền sử dụng đất không phải chuyển mục đích sử dụng đất

Đối với đất không phải chuyển đổi mục đích sử dụng khi chuyển nhượng, thông thường chủ đầu tư phải trả toàn bộ chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên chuyển nhượng trước khi tiến hành khởi công xây dựng hoặc muộn nhất là trước khi hoàn thành bàn giao dự án. Không có khoản bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Chi phí đất đai = giá trị quyền sử dụng đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng + các khoản chi phí khác (nếu có)

b) Mua quyền sử dụng đất phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Đối với đất phải chuyển đổi mục đích sử dụng khi chuyển nhượng thì nhà đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất (Điều 69, Nghị định 43/2014/NĐ-CP). Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng thời hạn sử dụng loại đất sau chuyển đổi. Bên cạnh chi phí phải trả cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải nộp khoản tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho Nhà nước. Với dự án xây dựng nhà ở thương mại, khoản tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất này là khá lớn. Sau khi hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước thì dự án mới được cấp phép xây dựng.

Chi phí đất đai = giá trị quyền sử dụng đất ghi trên hợp đồng chuyển nhượng + chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất + các khoản chi phí khác (nếu có)

2.3 Góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Đất giao hoặc đất thuê trả tiền 1 lần mới được góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 167, Luật Đất đai). Việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức/cá nhân thông qua Hợp đồng góp vốn hoặc chủ đầu tư sử dụng diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cũng coi như góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án.

a) Góp vốn không chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Đối với đất nhận góp vốn không phải thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất khi nhận góp vốn đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi góp vốn. Giá trị quyền sử dụng đất góp vào dự án được xác định theo thời hạn còn lại thông qua các tổ chức tư vấn định giá đất. Trong trường hợp này, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào TMĐT của dự án. Giá trị quyền sử dụng đất góp vào dự án dù không phải là một khoản tiền thực chi nhưng vẫn tính vào TMĐT để phân bổ vào giá thành sản phẩm nhà ở bán hoặc cho thuê.

Chi phí đất đai = giá trị quyền sử dụng đất đánh giá lại theo thời hạn còn lại + chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) + trả cho hạ tầng đã đầu tư (nếu có)

b) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất sau đó chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Đối với đất nhận góp vốn sau đó phải thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì khoản chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất này chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại Luật Đất đai. Thời hạn sử dụng đất bằng loại đất sau chuyển đổi. Sau khi hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính về đất đai với nhà nước thì dự án mới được cấp phép xây dựng. Trong trường hợp này, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào TMĐT của dự án. Giá trị quyền sử dụng đất góp vào dự án dù không phải là một khoản tiền thực chi nhưng vẫn tính vào TMĐT để phân bổ vào giá thành sản phẩm nhà ở bán hoặc cho thuê.

Chi phí đất đai = giá trị quyền sử dụng đất đánh giá lại theo thời hạn còn lại + chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất + chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có) + trả cho hạ tầng đã đầu tư (nếu có)

2.4 Chủ đầu tư thuê, thuê lại đất

Theo quy định của Luật Đất đai, đơn vị được nhà nước giao quyền sử dụng đất đều có quyền cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Việc cho thuê, thuê lại quyền sử dụng đất giữa các tổ chức/cá nhân thông qua Hợp đồng cho thuê. Hình thức thuê quyền sử dụng đất để đầu tư nhà ở thương mại chỉ áp dụng với trường hợp xây nhà cho thuê. Chi phí mà chủ đầu tư dự án (bên đi thuê quyền sử dụng đất) phải trả cho bên cho thuê quyền sử dụng đất phụ thuộc thỏa thuận giữa 2 bên hoặc theo quy định của pháp luật (đối với đất có nguồn gốc tiền từ ngân sách), được ghi rõ trong các điều khoản hợp đồng về giá trị chuyển nhượng, điều kiện thanh toán... Tiền

thuê đất có thể được trả một lần hoặc trả hàng năm. Trong trường hợp này, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư (nếu có) sẽ được quy định cụ thể trong hợp đồng, có thể là khoản độc lập với chi phí thuê quyền sử dụng đất mà bên đi thuê phải chi hoặc cũng có thể được trừ trong chi phí đi thuê.

a) Thuê/thuê lại đất trả tiền một lần

Trong trường hợp đi thuê phải trả tiền 1 lần thì chỉ tính chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư, tiền sử dụng đất trong thời gian xây dựng là chưa đủ, phải bổ sung toàn bộ chi phí thuê quyền sử dụng đất vào TMĐT.

Chi phí đất đai = tiền thuê đất trả 1 lần + chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có)

b) Thuê/thuê lại trả tiền hàng năm

Với trường hợp trả tiền hàng năm thì chi phí cho quyền sử dụng đất tính vào TMĐT bao gồm tiền giải phóng mặt bằng và tiền thuê đất trong thời gian xây dựng.

Chi phí đất đai = tiền thuê/năm x số năm xây dựng + chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có)



3. Kết luận

Từ kết quả phân tích các trường hợp nguồn gốc đất của dự án như trên cho thấy quy định hiện nay về chi phí quyền sử dụng đất trong TMĐT chưa cụ thể. Chỉ hoàn toàn đúng trong các trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc đất thuê trả tiền hàng năm cho các dự án mà có thể chuyển giá trị sử dụng đất dần vào sản phẩm. Còn với dự án mà toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất được chuyển một lần vào sản phẩm (như nhà ở) thì quy định như hiện nay là chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau. Tác giả có đề xuất như sau:

- Đổi tên khoản mục chi phí “Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” trong cơ cấu TMĐT thành “Chi phí đất đai”.
- Chi phí đất đai tính vào TMĐT được tính toán cụ thể theo từng nguồn gốc đất như đã phân tích ở nội dung bài báo, đảm bảo tính đúng theo quy định pháp luật về đất đai.

Việc tính đủ chi phí quyền sử dụng đất vào TMĐT dự án giúp chủ đầu tư chủ động được nguồn vốn cho dự án, phân bổ chi phí cho sản phẩm một cách đầy đủ, chính xác. Mặt khác tránh được tình trạng lợi dụng kẽ hở trong quy định nhằm làm giảm TMĐT, lách cấp thẩm định, đủ điều kiện vốn chủ sở hữu góp vào dự án sau đó khi được cấp phép đầu tư lại điều chỉnh tổng mức gây khó khăn trong việc bố trí vốn và giảm hiệu quả đầu tư.

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật Đầu tư 67/2014/QH13*.
2. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật Đất Đai 45/2013/QH13*.
3. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, *Luật Xây dựng 50/2014/QH13*.
4. Chính phủ, *Nghị định 43/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
5. Chính phủ, *Nghị định 44/2014/NĐ-CP Quy định về giá đất*.
6. Chính phủ, *Nghị định 45/2014/NĐ-CP Quy định về thu tiền sử dụng đất*.
7. Chính phủ, *Nghị định 46/2014/NĐ-CP Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
8. Chính phủ, *Nghị định 47/2014/NĐ-CP Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*.
9. Chính phủ, *Nghị định 32/2015/NĐ-CP Quản lý chi phí xây dựng*.
10. Bộ Tài chính, *Thông tư 76/2014/TT-BTC Hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất*.
11. Bộ Tài chính, *Thông tư 77/2014/TT-BTC Hướng dẫn một số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
12. Bộ Tài nguyên môi trường, *Thông tư 36/2014/TT-BTNMT 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*.
13. Bộ Tài nguyên môi trường, *Thông tư 37/2014/TT-BTNMT Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*.
14. Bộ Tài chính, *Thông tư 02/2015/TT-BTC Sửa đổi, bổ sung thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*.
15. Bộ Tài nguyên môi trường, *Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ*.
16. Bộ Tài nguyên môi trường - Bộ Tư pháp, *Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*.