

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
(thực hiện điểm c, điểm d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô)

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI KHÓA XVI, KỲ HỌP THỨ 20

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015
và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ
chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm
pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Tờ trình số 484/TTr-
UBND ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc đề nghị ban hành 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
(thực hiện điểm c, điểm d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô); báo cáo thẩm tra số
159/BC-BKTNS ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội
đồng nhân dân Thành phố; báo cáo giải trình số 484/BC-UBND ngày 09 tháng
12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận và kết quả biểu
quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết về các nội dung sau:

1. Việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền bồi thường giải
phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất tại Khu công nghệ cao Hòa

Lạc; chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với một số trường hợp cụ thể.

2. Việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong phạm vi Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ban Quản lý khu công nghệ cao (sau đây gọi tắt là Ban Quản lý), các cơ quan quản lý nhà nước thuộc Thành phố Hà Nội và các cơ quan có liên quan.

2. Cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân có liên quan đến các hoạt động quy định tại Điều 1 Nghị quyết này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà đầu tư* là tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng để thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. *Chủ đầu tư hạ tầng* là doanh nghiệp đầu tư, xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

3. *Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả* là khoản tiền mà nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc phải hoàn trả cho ngân sách Nhà nước.

4. *Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư* là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp một phần chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên hệ thống hạ tầng do Nhà nước đầu tư và không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng.

5. *Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư* là khoản tiền mà nhà đầu tư tại khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng phải trả cho chủ đầu tư hạ tầng, bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí chuẩn bị mặt bằng của khu chức năng và chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6. *Tiền xử lý nước thải* là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ TIỀN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN TRẢ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) phải nộp cho ngân sách Nhà nước được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức thu tiền bồi} \\ \text{thường giải phóng} \\ \text{mặt bằng hoàn trả} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ} \\ \text{giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc}}{\text{Tổng diện tích đất các khu chức năng của} \\ \text{Khu Công nghệ cao Hòa Lạc}}$$

2. Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án có cấu phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo nguyên tắc như sau:

a) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đã hoàn thành được xác định theo giá trị quyết toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa được phê duyệt quyết toán thì lấy theo chi phí thực tế đã thực hiện.

b) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đang thực hiện chưa hoàn thành được xác định theo giá trị dự toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có dự toán thì lấy theo giá trị tổng mức đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Tổng diện tích đất các khu chức năng của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (không bao gồm diện tích hồ và vùng đệm, giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh tập trung và cây xanh theo hạ tầng kỹ thuật chung) được xác định theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 5. Xác định và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Căn cứ các nguyên tắc tại Điều 4 Nghị quyết này, Ban Quản lý xác định và phê duyệt mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này tương ứng với thời hạn sử dụng đất từ 50 năm đến 70 năm và được giữ ổn định trong 05 năm kể từ ngày ban hành.

3. Sau khi công tác bồi thường giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc hoàn thành, Ban Quản lý rà soát và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố

để Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc tiếp tục áp dụng mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này hoặc điều chỉnh mức thu cho phù hợp với điều kiện thực tế của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, đảm bảo thu hồi đủ giá trị Nhà nước đã bỏ ra.

Điều 6. Xác định và thông báo số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước

1. Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

a) Trường hợp thời hạn sử dụng đất từ 50 năm đến 70 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp được xác định bằng mức thu tại Điều 5 Nghị quyết này nhân với diện tích đất được giao, cho thuê.

b) Trường hợp thời hạn sử dụng đất nhỏ hơn 50 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả (đồng)	=	Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả quy định tại Điều 5 Nghị quyết này <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 50 năm	X	Thời hạn sử dụng đất	X	Diện tích đất được giao, cho thuê
--	---	---	---	----------------------	---	-----------------------------------

c) Thời hạn sử dụng đất và diện tích đất được giao, cho thuê quy định tại điểm b khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì diện tích đất được giao, cho thuê được xác định theo biên bản bàn giao đất trên thực địa và thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày người sử dụng đất nhận bàn giao đất trên thực địa cho đến thời điểm kết thúc thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Ban Quản lý xác định và thông báo số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Quy định về thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Người sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thực hiện nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả như sau:

a) Người sử dụng đất nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước và được tính số tiền đã nộp vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định trong các trường hợp sau: giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất; cho thuê đất mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất.

b) Người sử dụng đất nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước và số tiền đã nộp được quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất trong các trường hợp sau: cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được miễn tiền thuê đất; cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và được miễn tiền thuê đất trong một số năm. Sau thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm, bao gồm thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định (nếu có) và thời gian được quy đổi, người sử dụng đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm vào ngân sách Nhà nước theo đơn giá thuê đất hàng năm được xác định tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất.

c) Người sử dụng đất nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định và không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng trong các trường hợp sau: được giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không được miễn tiền sử dụng đất; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà không được miễn tiền thuê đất; cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà được miễn tiền thuê đất trong một số năm; cho thuê đất và thuộc đối tượng được toàn bộ miễn tiền thuê đất nhưng có nguyện vọng nộp tiền thuê đất; được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Ban Quản lý ban hành Thông báo nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả gửi đến người sử dụng đất, đồng thời gửi Thông báo cho Cơ quan thông báo tiền thuê đất để phối hợp trong việc xác định thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm của người sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

3. Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Thành phố theo thời hạn như sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo, người sử dụng đất phải nộp tối thiểu 50% số tiền theo Thông báo.

b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp toàn bộ số tiền còn lại theo Thông báo.

c) Người sử dụng đất có trách nhiệm gửi Ban Quản lý và Cơ quan thông báo tiền thuê đất bản sao chứng từ đã nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước để thực hiện việc theo dõi, quản lý và xác định thời gian người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

d) Trường hợp người sử dụng đất không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế và quy định của pháp luật có liên quan.

4. Căn cứ đơn giá cho thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất, quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và chứng từ nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước do người sử dụng đất cung cấp, Cơ quan thông báo tiền thuê đất có trách nhiệm thực hiện quy đổi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất đã nộp thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm, đồng thời xác định thời điểm người sử dụng đất tiếp tục phải nộp tiền thuê đất hàng năm.

5. Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất đã nộp cho ngân sách Thành phố được sử dụng để tiếp tục tái đầu tư, phát triển Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Điều 8. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

1. Người sử dụng đất được ưu đãi, hỗ trợ không phải nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả cho Nhà nước trong các trường hợp sau:

- a) Được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- b) Được Nhà nước cho thuê đất, đất có mặt nước để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt;
- c) Ban Quản lý và các đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp;
- d) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng cơ sở lưu trú và nhà ở cho thuê phục vụ chuyên gia, người lao động làm việc tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc. Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng không phải hoàn trả theo quy định tại điểm này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp hoặc được quy đổi thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị quyết này.

2. Trường hợp cần thiết, trên cơ sở đề xuất của Ban Quản lý, Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc miễn, giảm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với các dự án đầu tư thực hiện hoạt động công nghệ cao cần thu hút đầu tư vào Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG VÀ TIỀN XỬ LÝ NƯỚC THẢI

Điều 9. Cơ quan ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Ban Quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đã được ban hành và điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước tại các khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban Quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng khu chức năng, làm cơ sở để tính toán, xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.

Điều 10. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư

1. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư được xác định theo công thức sau:

$$\text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân (đồng/m}^2\text{/năm)} = \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm}}{\text{Tổng diện tích đất các khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc}}$$

2. Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một (01) năm tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí sau:

a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên toàn bộ các công trình hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước theo quy hoạch được duyệt (trừ các công trình Nhà nước đã đầu tư và bàn giao cho doanh nghiệp điện, nước, viễn thông để khai thác và kinh doanh theo quy định).

b) Chi phí bảo trì công trình hạ tầng định kỳ hàng năm (không bao gồm chi phí quản lý bảo trì).

c) Chi phí vệ sinh môi trường, thu gom chất thải rắn trên các tuyến đường và khu vực công cộng.

d) Chi phí duy trì, chăm sóc hệ thống cây xanh bóng mát, cây xanh công viên, cây trang trí, thảm cỏ tại các khu vực được Nhà nước đầu tư.

đ) Chi phí duy trì, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng và tín hiệu giao thông, bao gồm cả chi phí tiền điện chiếu sáng.

e) Chi phí duy trì hoạt động của lực lượng bảo vệ để bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ quy hoạch.

g) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hạ tầng.

h) Các chi phí khác có liên quan.

3. Tổng diện tích đất các khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc tại khoản 1 Điều này được xác định theo nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết này.

4. Các chi phí tại khoản 2 Điều này được xác định theo quy định sau:

a) Chi phí bảo trì công trình hạ tầng định kỳ hàng năm được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.

b) Chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được xác định bằng định mức 3,5% tổng chi phí quy định tại điểm a, b, c, d và đ khoản 2 Điều này.

c) Các chi phí còn lại được xác định bằng định mức tỷ lệ % theo quy định của pháp luật hoặc lập dự toán căn cứ trên điều kiện thực tế của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và các quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá có liên quan do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành và đã bao gồm các thuế, phí, lệ phí theo quy định.

d) Đối với các công việc không có trong quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật và đơn giá do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành thì được áp dụng quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá do Bộ Xây dựng ban hành hoặc Ban Quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành bổ sung để thực hiện.

5. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân được giữ ổn định trong thời gian 03 năm kể từ ngày ban hành. Trong thời gian ổn định mức thu, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật có liên quan hoặc điều chỉnh quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá mà có thể làm thay đổi tăng hoặc giảm mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đã được phê duyệt quá 10%, Ban Quản lý xem xét, quyết định điều chỉnh mức thu tiền sử dụng hạ tầng đã ban hành cho phù hợp để áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo.

6. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng bàn giao cho Ban Quản lý các công trình hạ tầng do mình đã đầu tư để Ban Quản lý thực hiện quản lý, khai thác, vận hành đồng bộ cùng với các công trình do Nhà nước đầu tư thì tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống hạ tầng quy định tại khoản 2 Điều này được tính đối với cả các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng bàn giao.

7. Định kỳ hàng năm, căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đã được ban hành, Ban Quản lý phê duyệt mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng khu chức năng theo quy định như sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng khu chức năng được xác định bằng mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc nhân với hệ số điều chỉnh.

b) Hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý xác định, bảo đảm phù hợp và tương ứng với điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước và nhu cầu thu hút đầu tư tại các khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

c) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể tại các khu chức năng được ban hành để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm và là căn cứ để Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.

8. Định kỳ hàng năm, Ban Quản lý căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng khu chức năng, diện tích đất sử dụng của nhà đầu tư và chính sách ưu đãi, miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng để xác định và thông báo tiền sử dụng hạ tầng cho nhà đầu tư.

Điều 11. Quy định về việc xác định mức thu tiền xử lý nước thải

1. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức thu tiền xử lý} \\ \text{nước thải bình quân} \\ \text{(đồng/m}^3\text{)} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống} \\ \text{thu gom và xử lý nước thải trong một năm}}{\text{Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ} \\ \text{thống xử lý nước thải tính theo công suất thiết kế}}$$

2. Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong một (01) năm quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí như sau:

a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom nước thải và nhà máy xử lý nước thải của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc tính theo công suất thiết kế tối đa;

b) Chi phí quan trắc định kỳ chất lượng nước thải sau xử lý, chi phí kiểm định thiết bị của các trạm bơm và thiết bị của nhà máy xử lý nước thải;

c) Chi phí bảo trì hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải định kỳ hàng năm (không bao gồm chi phí quản lý bảo trì).

d) Chi phí xử lý bùn thải phát sinh sau nhà máy xử lý nước thải;

đ) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hệ thống thu gom và xử lý nước thải;

e) Phí bảo vệ môi trường tính trong một (01) năm đối với nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

g) Các chi phí khác có liên quan.

3. Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một (01) năm của hệ thống xử lý nước thải quy định tại khoản 1 Điều này được tính bằng công suất thiết kế tối đa (m³/ngày) nhân với 365 ngày.

4. Các chi phí tại khoản 2 Điều này được xác định theo quy định sau:

a) Chi phí bảo trì hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải định kỳ hàng năm được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.

b) Chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được xác định bằng định mức 3,5% tổng chi phí quy định tại điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này.

c) Phí bảo vệ môi trường được tính bằng mức phí cố định/năm cộng với số phí biến đổi tính trong 01 năm theo các quy định của pháp luật về phí bảo vệ môi trường đối với nước thải. Các thông số về tổng khối lượng nước thải và hàm lượng chất ô nhiễm có trong nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung để xác định phí bảo vệ môi trường đối với nước thải được xác định căn cứ trên số liệu quan trắc tự động nước thải của năm liền kề trước thời điểm lập hồ sơ xác định mức thu tiền xử lý nước thải.

d) Các chi phí còn lại được xác định theo các quy định tại điểm c, d khoản 4 Điều 10 Nghị quyết này và đã bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định.

5. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm phí bảo vệ môi trường đối với nước thải được giữ ổn định trong thời gian 05 năm kể từ ngày ban hành và được áp dụng đối với nước thải đầu ra của nhà đầu tư có hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trung bình đo tại điểm đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc không vượt giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

6. Trường hợp hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải đầu ra của nhà đầu tư cao hơn giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thì được xử lý như sau:

a) Ban Quản lý kiểm tra, rà soát tình hình thực tế nước thải của nhà đầu tư và khả năng tiếp nhận, xử lý của nhà máy xử lý nước thải để quyết định việc chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn của nhà đầu tư. Thời gian tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tối đa 06 tháng để nhà đầu tư thực hiện các biện pháp khắc phục. Trường hợp không được tiếp nhận nước thải hoặc không khắc phục được trong thời hạn quy định, nhà đầu tư sẽ bị áp dụng các hình thức xử phạt vi phạm hành chính theo quy định và tạm dừng hoạt động cho đến khi khắc phục xong.

b) Trong thời gian được chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tại điểm a khoản này, nhà đầu tư phải áp dụng mức thu tiền xử lý nước thải cao hơn mức thu bình quân. Mức thu trong trường hợp này được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý quy định tương ứng với mức độ hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải.

7. Việc xác định số tiền xử lý nước thải nhà đầu tư phải nộp được thực hiện theo quy định sau:

a) Số tiền xử lý nước thải phải nộp bằng mức thu tiền xử lý nước thải quy định tại Điều này nhân với khối lượng nước thải phát sinh.

b) Khối lượng nước thải phát sinh được xác định theo thiết bị quan trắc tự động lưu lượng nước thải đầu ra hoặc được xác định bằng 80% khối lượng nước sạch sử dụng. Nhà đầu tư được lựa chọn và thống nhất với Ban Quản lý về phương pháp xác định khối lượng nước thải.

c) Trường hợp khối lượng nước thải được xác định theo khối lượng nước sạch sử dụng, đơn vị cung cấp nước sạch của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc có trách nhiệm cung cấp cho Ban Quản lý số liệu về khối lượng nước sạch trước ngày 10 hàng tháng để làm căn cứ xác định tiền xử lý nước thải của nhà đầu tư. Trường hợp khối lượng nước thải được xác định theo thiết bị quan trắc tự động, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý để xác định khối lượng nước thải phát sinh trong tháng vào tuần cuối cùng của tháng.

d) Định kỳ hàng tháng, căn cứ trên khối lượng nước thải của nhà đầu tư được xác định theo quy định tại điểm c khoản này, chính sách miễn, giảm tiền xử lý nước thải, Ban Quản lý xác định số tiền xử lý nước thải của tháng và ban hành Thông báo tiền xử lý nước thải gửi đến nhà đầu tư.

đ) Nhà đầu tư đã nộp tiền xử lý nước thải theo mức thu được Ban Quản lý ban hành theo Nghị quyết này thì không phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải.

Điều 12. 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 hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bao gồm hai 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 và chi phí chuẩn bị mặt bằng 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.

2. Tiền sử dụng hạ tầng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này áp dụng đối với nhà đầu tư sử dụng đất tại các khu chức năng mà chủ đầu tư hạ tầng thuê đất của Nhà nước để xây dựng kết cấu hạ tầng và cho nhà đầu tư thuê hạ tầng theo quy định của pháp luật về đất đai và công nghệ cao. Tiền sử dụng hạ tầng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này áp dụng đối với tất cả nhà đầu tư sử dụng đất tại khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng.

3. Chủ đầu tư xác định tiền sử dụng hạ tầng thu một lần quy định tại điểm a khoản 1 Điều này theo các quy định sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần được xác định theo công thức sau:

$$\text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng} + \text{Lợi nhuận định mức} + \text{Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án}}{\text{Diện tích đất của khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê}}$$

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:

b1) Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hệ thống cây xanh, cảnh quan, công trình quản lý điều hành, nhà trạm phòng cháy chữa cháy, chi phí chuẩn bị mặt bằng đối với diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng hạ tầng và diện tích đất quy hoạch để giao, cho thuê đối với các nhà đầu tư 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 tính theo giá trị quyết toán (nếu có) hoặc giá trị dự toán được thẩm tra, thẩm định, phê duyệt theo quy định, 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 xây dựng, chi phí thiết bị và phương tiện chữa cháy phục vụ hoạt động của đội phòng cháy chữa cháy chuyên ngành, 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.

b2) Chi phí lãi vay trong thời gian vận hành tính theo kế hoạch lắp đầy của khu chức năng và phương án kinh doanh của chủ đầu tư hạ tầng.

b3) Chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng, môi giới của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 5% doanh thu của dự án.

b4) Chi phí quản lý doanh nghiệp của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 10% doanh thu dự án.

b5) Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác của chủ đầu tư hạ tầng, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho dự án và được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo các quy định của pháp luật hiện hành.

c) Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng tại quy định tại điểm a khoản này được tính tối đa bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm b khoản này.

d) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án quy định tại điểm a khoản này được xác định theo quy định của pháp luật và căn cứ trên phương án kinh doanh dự án.

đ) Diện tích đất của 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 và không bao gồm diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung và công trình không phục vụ mục đích kinh doanh.

4. Chủ đầu tư hạ tầng xác định tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại điểm b khoản 1 Điều này theo các quy định sau:

a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm được xác định theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm (đồng/m}^2\text{/năm)} &= \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống hạ tầng khu chức năng của chủ đầu tư hạ tầng trong một năm}}{\text{Diện tích đất của khu chức năng đã giao, cho thuê, cho thuê lại đối với nhà đầu tư}} \end{aligned}$$

b) Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống hạ tầng của khu chức năng trong một (01) năm tại điểm a khoản này được xác định trên cơ sở các loại chi phí quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị quyết này và bảo đảm phù hợp với phạm vi cung cấp dịch vụ về hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng, lợi nhuận định mức tối đa bằng 10% doanh thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm và các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ khác để chủ đầu tư hạ tầng thực hiện việc quản lý, vận hành, kinh doanh các công trình hạ tầng do mình đầu tư.

c) Diện tích đất của khu chức năng đã cho giao, cho thuê, cho thuê lại đối với nhà đầu tư 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.

5. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng trong việc xác định và ban hành mức thu 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, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi ban hành để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phải điều chỉnh mức thu tăng từ 10% trở lên so với mức thu đã được chấp thuận, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm đề xuất điều chỉnh lại mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận trước khi ban hành. Trường hợp cần thiết, trên cơ sở đánh giá các quy định có liên quan và mức độ ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban Quản lý tổ chức thẩm định khung mức thu tiền sử dụng hạ tầng và đề nghị chủ đầu tư hạ tầng đề xuất lại khung mức thu tại khoản 3 Điều này.

b) 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, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi phê duyệt, ban hành để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phải điều chỉnh mức thu tăng từ 10% trở lên so với mức thu đã được chấp thuận, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm đề xuất điều chỉnh lại mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận trước khi ban hành.

c) 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.

6. Nhà đầu tư tại các khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm nộp tiền sử dụng hạ tầng cho chủ đầu tư hạ tầng theo quy định tại Điều này và nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư, tiền xử lý nước thải vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Điều 15 Nghị quyết này.

Điều 13. Trình tự, thủ tục lập và phê duyệt mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân

1. Ban Quản lý tổ chức xác định hoặc thuê tư vấn xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 10 và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 11 Nghị quyết này, thuê đơn vị tư vấn có chức năng để thẩm tra theo quy định.

2. Ban Quản lý lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố về mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân trước khi phê duyệt.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm tra và ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan, Ban Quản lý phê duyệt mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân.

Điều 14. Chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

1. Các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng.

2. Chủ đầu tư hạ tầng thuê đất để xây dựng các công trình hạ tầng sử dụng chung và công trình không nhằm mục đích kinh doanh được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải.

3. Đối với các trường hợp dự án đặc biệt cần thu hút đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải theo đề xuất của Ban Quản lý.

Điều 15. Quy định về việc tổ chức thu, nộp, quản lý, sử dụng tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước

thải để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống thu gom, xử lý nước thải do Nhà nước đầu tư

1. Việc thu, nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư được thực hiện như sau:

a) Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.

b) Trường hợp nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng sau ngày 15 tháng 01 hàng năm thì trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất, Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư.

c) Thông báo nộp tiền sử dụng hạ tầng bao gồm các nội dung: số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp; số tiền còn phải nộp của các năm trước (nếu có); tài khoản và nội dung nộp ngân sách Thành phố; thời hạn nộp tiền; địa chỉ để nhà đầu tư gửi 01 bản chính giấy nộp tiền.

d) Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền sử dụng hạ tầng vào ngân sách Thành phố trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo của Ban Quản lý.

2. Việc thu, nộp tiền xử lý nước thải được thực hiện như sau:

a) Ban Quản lý xác định số tiền xử lý nước thải mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 hàng tháng.

b) Thông báo nộp tiền xử lý nước thải bao gồm các nội dung: số tiền xử lý nước thải phải nộp, số tiền còn phải nộp của các tháng trước (nếu có); tài khoản và nội dung nộp ngân sách Thành phố; thời hạn nộp tiền; địa chỉ để nhà đầu tư gửi 01 bản chính giấy nộp tiền.

c) Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền xử lý nước thải vào ngân sách Thành phố trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo của Ban Quản lý. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Thành phố, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi 01 bản chính giấy nộp tiền vào ngân sách về địa chỉ trên Thông báo nộp tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải để Ban Quản lý theo dõi, quản lý.

4. Trước ngày 15 tháng 01 hàng năm, Ban Quản lý tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Tài chính về việc thu tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải của năm trước liền kề.

5. Ngân sách Thành phố bố trí kinh phí để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo các quy định sau:

a) Các nội dung chi để thực hiện công tác quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải bao gồm khoản chi tại khoản 2 Điều 10 và khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết này.

b) Hằng năm vào thời điểm lập dự toán ngân sách Nhà nước, Ban Quản lý lập dự toán chi phí cho các nội dung chi quy định tại điểm a khoản này, tổng hợp vào dự toán ngân sách của Ban Quản lý gửi Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố bố trí. Khi lập dự toán chi phí, Ban Quản lý được quyết định tần suất, khối lượng các công việc cần thực hiện phù hợp với điều kiện hiện trạng và công tác quản lý đối với Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

c) Trên cơ sở đề xuất của Ban Quản lý, Sở Tài chính có trách nhiệm cân đối, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định kinh phí bố trí hàng năm cho Ban Quản lý để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải Khu Công nghệ cao Hòa Lạc đáp ứng các yêu cầu về kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, hiện đại, bền vững nhằm phục vụ tốt nhất cho hoạt động của nhà đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Nghị quyết này. Trong quá trình tổ chức thực hiện, trường hợp có phát sinh vướng mắc vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội các cấp chủ động phối hợp tuyên truyền và tham gia giám sát thực hiện Nghị quyết này.

Điều 17. Điều khoản chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả

a) Người sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và thuộc đối tượng phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước theo các cơ chế, chính sách áp dụng đối với khu công nghệ cao ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện việc hoàn trả do chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo số tiền phải nộp thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này. Trong đó, trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì việc quy đổi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả thành thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm được căn cứ theo đơn giá cho thuê đất hàng năm được xác định theo Hợp đồng cho thuê đất. Ban Quản lý xác định, thông báo các nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với người sử dụng đất quy định tại điểm này.

b) Cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất miễn toàn bộ tiền thuê đất trong cả thời hạn thuê trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

c) Người sử dụng đất thuộc đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê và đã sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

d) Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 05 tháng 8 năm 2017 để xây dựng kết cấu hạ tầng và cho nhà đầu tư thuê lại đất đã có hạ tầng thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.

2. Quy định chuyển tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

a) Nhà đầu tư thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì phải nộp đủ số tiền còn thiếu vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo và một khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Nhà đầu tư là cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng hạ tầng theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư theo Nghị quyết này thì không phải nộp tiền sử dụng hạ tầng theo các Thông báo đã ban hành.

3. Quy định chuyên tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư

a) Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng đã ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng trên cơ sở ý kiến tạm chấp thuận của Ban Quản lý, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng theo Nghị quyết này để trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận.

b) Đối với các hợp đồng thuê hạ tầng kỹ thuật đã ký kết giữa chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, trong đó đã xác định tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp cho chủ đầu tư hạ tầng thì các bên tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thương thảo lại mức thu trên nguyên tắc bảo đảm hài hòa quyền lợi của các bên.

Nghị quyết này được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khoá XVI, kỳ họp thứ 20 thông qua ngày 10 tháng 12 năm 2024 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. /.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban công tác đại biểu UBTVQH;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH Thành phố;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQ Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Ban Đảng Thành ủy;
- Các VP: TU, Đoàn ĐBQH&HĐND, UBNDTP;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể Thành phố;
- TT HĐND, UBND quận, huyện, thị xã;
- Trang TTĐT của Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Trung tâm Thông tin điện tử TP;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn

PHỤ LỤC

Hướng dẫn cách thức nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị quyết

(Kèm theo Nghị quyết số 43/2024/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân Thành phố)



1. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được miễn tiền thuê đất

Ví dụ: Người sử dụng đất thuê 10.000 m² đất, thời hạn thuê đất là 50 năm và đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất là 20.000 đồng/m²/năm. Số tiền thuê đất hàng năm người sử dụng đất phải trả tính theo đơn giá tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất là: 10.000 m² x 20.000 đồng/m²/năm = 200.000.000 đồng/năm.

Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được ban hành theo quy định tại Nghị quyết này là 500.000 đồng/m². Sau khi người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, Ban Quản lý sẽ thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả, số tiền là: 10.000 m² x 500.000 đồng/m² = 5.000.000.000 đồng.

Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước được quy đổi thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm, cụ thể là: 5.000.000.000 đồng/200.000.000 đồng/năm = 25 năm.

Như vậy, sau khi đã hoàn trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng là 5.000.000.000 đồng nêu trên, người sử dụng đất sẽ không phải nộp tiền thuê đất hàng năm kể từ năm đầu tiên cho đến hết năm thứ 25. Từ năm thứ 26, nhà đầu tư phải tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo tại thời điểm đó và nộp hàng năm cho đến hết thời gian thuê đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và được miễn tiền thuê đất trong một số năm

Ví dụ: Người sử dụng đất thuê 10.000 m² đất, thời hạn thuê đất là 50 năm, được miễn tiền thuê đất trong 15 năm và đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất là 20.000 đồng/m²/năm. Số tiền thuê đất hàng năm người sử dụng đất phải trả tính theo đơn giá tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất là: 10.000 m² x 20.000 đồng/m²/năm = 200.000.000 đồng/năm.

Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được ban hành theo quy định tại Nghị quyết này là 500.000

đồng/m². Sau khi người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, Ban Quản lý sẽ thông báo cho người sử dụng đất nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả, số tiền là $10.000 \text{ m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 5.000.000.000 \text{ đồng}$.

Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước được quy đổi thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm, cụ thể là: $5.000.000.000 \text{ đồng} / 200.000.000 \text{ đồng/năm} = 25 \text{ năm}$. Tổng thời gian nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm là 40 năm = 15 năm (được miễn theo quy định) + 25 năm (do được quy đổi).

Như vậy, sau khi đã hoàn trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng 5.000.000.000 đồng nêu trên, người sử dụng đất sẽ không phải nộp tiền thuê đất hàng năm kể từ năm đầu tiên cho đến hết năm thứ 40. Từ năm thứ 41, nhà đầu tư phải tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo tại thời điểm đó và nộp hàng năm cho đến hết thời gian thuê đất./.