

Số: 53/2016/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao;

Căn cứ Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17 tháng 11 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng - Chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 18/TTr-STC ngày 09 tháng 8 năm 2016 về việc quy định thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 59/BC-STP ngày 10 tháng 5 năm 2016 và Công văn số 426/STP-VBPQ ngày 19 tháng 7 năm 2016.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/10/2016.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban: Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Giám đốc: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Đài PT-TH tỉnh, Báo Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, các P.Ng/cứu, CBTH;
- Lưu: VT, P.TH Việt 537

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Ngọc Căng

QUY ĐỊNH

**Thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư
khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây
dựng - Chuyển giao (BT) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 53 /2016/QĐ-UBND
ngày 22 /10/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)**

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về một số nội dung xác định giá trị Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi là Dự án BT); giá trị quỹ đất thanh toán; cơ quan thực hiện; quy trình, thủ tục xác định giá trị quỹ đất và thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án BT trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Những nội dung không có trong Quy định này được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ) và Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng - Chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi tắt là Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (gọi là Hợp đồng BT).
2. Nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng BT (gọi là Nhà đầu tư).
3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện Dự án BT.

Điều 3. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư

1. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư gồm:

a) Đất chưa giải phóng mặt bằng thuộc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế, Nhà nước thực hiện thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đất đã giải phóng mặt bằng thuộc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ sử dụng để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới.

2. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc lựa chọn quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư phải đảm bảo hai điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt;

b) Giá trị quỹ đất thanh toán tương đương với giá trị Dự án BT được duyệt.

Điều 4. Nguyên tắc thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất

1. Việc thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất thực hiện theo nguyên tắc ngang giá, bù trừ chênh lệch giữa giá trị Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán.

2. Thời điểm thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất là thời điểm UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư. Thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất được triển khai đồng thời hoặc sau khi hoàn thành Dự án BT theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN BT VÀ GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT THANH TOÁN

Điều 5. Xác định giá trị Dự án BT và cơ quan chủ trì xác định giá trị Dự án BT, quyết toán vốn đầu tư Dự án BT

1. Xác định giá trị Dự án BT

Việc xác định giá trị Dự án BT được thực hiện theo quy định tại Điều 4, Mục 1, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Giá trị dự án BT không thay đổi kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định; trừ trường hợp có văn bản của UBND tỉnh cho phép điều chỉnh quy mô, thiết kế kỹ thuật của Dự án BT, khoản lãi vay trong phương án tài chính của Hợp đồng BT dẫn đến thay đổi giá trị Dự án BT.

2. Giá trị Dự án BT để thanh toán là giá trị Dự án BT được quyết toán theo quy định về quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

3. Việc xác định giá trị dự toán BT trong thành phần dự án BT do Sở quản lý chuyên ngành chủ trì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Việc thẩm tra quyết toán vốn đầu tư Dự án BT quy định tại khoản 2 Điều này do Sở Tài chính chủ trì thực hiện.

Điều 6. Xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT và cơ quan chủ trì xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT

1. Xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT

Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT được thực hiện theo quy định tại Điều 5, Mục 1, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định tại Quy định này. Giá trị quỹ đất thanh toán không thay đổi kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều này xác định và UBND tỉnh phê duyệt; trừ trường hợp có văn bản của UBND tỉnh cho phép điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng dẫn đến thay đổi giá trị quỹ đất thanh toán.

2. Trong trường hợp Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì được ngân sách nhà nước hoàn trả lại bằng cách khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán. Giá trị quỹ đất sau khi được khấu trừ là giá trị quỹ đất dùng để thanh toán Dự án BT.

Sở Tài chính là cơ quan chủ trì thực hiện việc xác định kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào giá trị quỹ đất thanh toán theo các quy định của pháp luật về tài chính đất đai.

3. Việc xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 3 của Quy định này do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện đối với quỹ đất thanh toán có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước. Đối với quỹ đất thanh toán có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng, giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT được áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh quy định hàng năm trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính.

4. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán đối với quỹ đất quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 3 của Quy định này do Sở Tài chính chủ trì thực hiện, trình UBND tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

Mục 2

QUY TRÌNH, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT VÀ THANH TOÁN

Điều 7. Quy trình, thủ tục xác định quỹ đất để thanh toán Dự án BT

1. Trên cơ sở vị trí, diện tích quỹ đất thanh toán được UBND tỉnh dự kiến thanh toán Dự án BT, đề nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng BT và đề xuất của Nhà đầu tư, UBND tỉnh có văn bản cam kết (đối với quỹ đất quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 3 của Quy định này) hoặc chủ trương thực hiện Dự án BT (đối với quỹ đất quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 3 của Quy định này) với Nhà đầu tư về việc sử dụng quỹ đất để thanh toán Dự án BT, thực hiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Giao các sở, ngành có liên quan; UBND huyện, thành phố (nơi có quỹ đất thanh toán), Trung tâm phát triển quỹ đất và Nhà đầu tư thực hiện các công việc sau:

a) Đối với quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng.

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình UBND tỉnh hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, UBND huyện, thành phố phê duyệt theo phân cấp;

Lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng trình UBND huyện, thành phố phê duyệt theo thẩm quyền;

Nhà đầu tư thực hiện Dự án BT ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định;

Trung tâm phát triển quỹ đất (nơi có quỹ đất thanh toán) phối hợp với UBND huyện, thành phố tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt;

Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác định giá đất cụ thể và giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tổ chức thẩm định giá đất cụ thể và giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT theo quy định tại điểm a1, điểm a, khoản 1 Điều 8 của Quy định này;

Cục Thuế tỉnh xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT theo quy định tại điểm a2, điểm a, khoản 1 Điều 8 của Quy định này;

Trên cơ sở kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và kết quả xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT, UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư và phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT.

b) Đối với quỹ đất đã giải phóng mặt bằng.

Lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình UBND tỉnh hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, UBND huyện, thành phố phê duyệt theo phân cấp;

Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện xác định giá đất cụ thể và giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa

bàn tính tổ chức thẩm định giá đất cụ thể và giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT theo quy định tại điểm a1, điểm a, khoản 1 Điều 8 của Quy định này;

Cục Thuế tỉnh xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT theo quy định tại điểm a2, điểm a, khoản 1 Điều 8 của Quy định này;

UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư và phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT.

c) Đối với việc sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ để thanh toán dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới.

Lập quy hoạch chi tiết 1/500, trình UBND tỉnh hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, UBND huyện, thành phố phê duyệt theo phân cấp (nếu thấy cần thiết);

Sở Tài chính tổ chức thẩm định xác định giá trị quỹ đất thanh toán dự án BT theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Quy định này;

UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước cho Nhà đầu tư và phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT.

2. Trình tự, thủ tục trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc bàn giao cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước cho Nhà đầu tư do Sở Tài chính chủ trì thực hiện theo qui định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

Điều 8. Quy trình, thủ tục và kinh phí thực hiện xác định giá đất cụ thể, giá trị quỹ đất để thanh toán Dự án BT

1. Việc xác định giá đất cụ thể, giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 3 của Quy định này được thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở văn bản cam kết với Nhà đầu tư về việc sử dụng quỹ đất để thanh toán Dự án BT, quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các hồ sơ, tài liệu có liên quan (vị trí, diện tích, loại đất và thời gian sử dụng đất của thửa đất; các thông tin về bồi thường, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất tại thực địa, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ...), các cơ quan, tổ chức, đơn vị sau đây thực hiện:

a1) Đối với quỹ đất thanh toán có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên:

Sở Tài nguyên và Môi trường thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu để định giá đất cụ thể và xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê). Thời gian hoàn thành không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường ký kết hợp đồng với tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất.

Căn cứ Báo cáo kết quả định giá đất, Chứng thư định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh (Sở Tài chính) kèm theo các hồ sơ, tài liệu có liên quan theo quy định để Thường trực Hội đồng (Sở Tài chính) báo cáo Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh tổ chức thẩm định giá đất và thông báo kết quả thẩm định giá đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể và phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư. Thời gian hoàn thành không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật về định giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp hồ sơ phức tạp cần thiết kéo dài thời gian thẩm định thì thời gian kéo dài thêm tối đa không quá 05 ngày làm việc.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Thông báo kết quả thẩm định giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh giá đất để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá đất cụ thể và phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT.

a2) Đối với quỹ đất thanh toán có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng:

Căn cứ hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến; căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và các hồ sơ tài liệu khác có liên quan, Cục Thuế tỉnh xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê) trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt. Thời gian hoàn thành không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai.

b) Phương pháp xác định giá đất cụ thể và giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá đất, về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT đối với quỹ đất quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 3 của Quy định này được thực hiện như sau:

a) Trên cơ sở chủ trương bằng văn bản của UBND tỉnh về việc sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới và các hồ sơ, tài liệu có liên quan, Sở Tài chính thuê tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất và tài sản trên đất để xác định giá trị quỹ đất (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê và giá trị tài sản gắn liền đất). Thời gian hoàn thành không quá 30 ngày làm việc, kể từ ngày có chủ trương bằng văn bản của UBND tỉnh.

b) Căn cứ vào Báo cáo kết quả định giá, Chứng thư định giá, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và UBND huyện, thành phố (nơi có cơ sở nhà, đất) tiến hành thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét,

quyết định phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư. Thời gian hoàn thành không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được Chứng thư định giá;

Phương pháp xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá đất, về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước và theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

3. Quyết định phê duyệt giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT được phê duyệt cùng thời gian với quyết định giao đất, cho thuê đất và giao cơ sở nhà, đất cho Nhà đầu tư.

4. Việc xác định giá trị của quỹ đất tính theo giá đất trong Bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc dưới 20 tỷ đồng để làm cơ sở lựa chọn phương pháp xác định giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh xác định theo quy định tại khoản 2, Điều 10 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính - Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

5. Chi phí thẩm định giá đất cụ thể, xác định giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT do ngân sách nhà nước đảm bảo, được bố trí trong dự toán thu, chi ngân sách hàng năm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính.

Điều 9. Các nội dung về quy trình thanh toán

1. Đối với quỹ đất đã giải phóng mặt bằng

a) Quy trình thanh toán đối với quỹ đất đã giải phóng mặt bằng cho Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 6, Mục 2, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định tại Quy định này.

b) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT thực tế nhỏ hơn giá trị quyết toán Hợp đồng BT thì Nhà nước thanh toán số chênh lệch bằng tiền cho Nhà đầu tư hoặc bằng quỹ đất khác theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 3 của Quy định này.

Việc quyết định hình thức thanh toán phần chênh lệch cho Nhà đầu tư do UBND tỉnh quyết định trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng BT, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các sở, ngành có liên quan.

c) Việc bố trí kinh phí thanh toán số chênh lệch bằng tiền cho Nhà đầu tư do Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thực hiện, trình UBND tỉnh quyết định.

d) Việc thanh toán số chênh lệch bằng quỹ đất khác cho Nhà đầu tư do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện, trình UBND tỉnh quyết định.

2. Đối với quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng

a) Trường hợp thời điểm giao đất, cho thuê đất để thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư trước khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT, quy trình thanh toán thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp thời điểm giao đất, cho thuê đất để thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư đồng thời hoặc sau khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT được thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Mục 2, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và theo quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 1 Điều này.

3. Sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới.

a) Việc sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc tỉnh quản lý tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới chỉ được thực hiện khi có văn bản chấp thuận chủ trương thực hiện Dự án BT của UBND tỉnh.

b) Quy trình xem xét việc sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc tỉnh quản lý để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới được thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 8, Mục 2, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

c) Hồ sơ đề nghị sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ để thanh toán Hợp đồng BT được thực hiện theo qui định tại khoản 4, Điều 8, Mục 2, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

d) Quy trình thanh toán đối với trường hợp sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới được thực hiện theo quy định tại khoản 5, Điều 8, Mục 2, Chương II Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và qui định tại khoản 2 Điều này.

đ) Việc thanh toán chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán Dự án BT với giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư (đối với trường hợp chưa phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT) hoặc giá trị quyết toán Hợp đồng BT chỉ được thực hiện bằng tiền.

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thực hiện việc bố trí từ ngân sách nhà nước để thanh toán phần chênh lệch cho Nhà đầu tư đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp. Đối với doanh nghiệp nhà nước do doanh nghiệp

đảm bảo từ Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp trên cơ sở tham mưu, đề xuất của Sở Tài chính.

Điều 10. Hồ sơ, thủ tục thanh toán

1. Hồ sơ thanh toán Hợp đồng BT bằng quỹ đất do các Bên ký kết hợp đồng BT lập, quản lý, lưu trữ theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

2. Thủ tục thanh toán

a) Căn cứ tiến độ thực tế thực hiện Dự án BT và thời điểm UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất để thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư, các Bên ký kết Hợp đồng BT có trách nhiệm thực hiện thanh toán theo quy định tại Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Quy định này, báo cáo UBND tỉnh về việc đề nghị chấp thuận thanh toán.

b) UBND tỉnh xem xét có văn bản chỉ đạo thanh toán gửi đến Sở Tài chính đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc tỉnh quản lý và các trường hợp thanh toán bằng quỹ đất quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1 Điều 3 của Quy định này.

Trong thời gian 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản chấp thuận thanh toán Dự án BT của UBND tỉnh, Sở Tài chính thông báo cho Kho bạc Nhà nước để thực hiện thanh toán bằng tiền cho Nhà đầu tư hoặc thu nộp ngân sách nhà nước từ Nhà đầu tư.

Riêng trường hợp Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Sở Tài chính thông báo số chênh lệch cho Cục Thuế tỉnh để ban hành Thông báo nộp tiền cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất; thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và cơ quan Kho bạc Nhà nước để thực hiện thu ngân sách nhà nước.

Điều 11. Hạch toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT

1. Sở Tài chính thực hiện hạch toán ngân sách tỉnh đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại vị trí cũ do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc tỉnh quản lý và các trường hợp thanh toán bằng quỹ đất quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1, Điều 3 Quy định này theo quy định của pháp luật về kế toán và pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Căn cứ thời điểm ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thanh toán Dự án BT cho Nhà đầu tư của UBND tỉnh và thời điểm phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài chính thực hiện hạch toán thu, chi ngân sách nhà nước

theo quy định tại khoản 2, Điều 10 Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định tại Quy định này.

Mục 3

XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA QUỸ ĐẤT THANH TOÁN TƯƠNG ỨNG VỚI PHẦN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐÃ HOÀN THÀNH

Điều 12. Xác định diện tích đất của quỹ đất thanh toán Dự án BT tương ứng với phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành

1. Diện tích đất của quỹ đất thanh toán Dự án BT tương ứng với phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5, khoản 10 Điều 6 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ, bao gồm:

a) Phần diện tích đất của quỹ đất thanh toán Dự án BT tương ứng với phần giá trị Dự án BT hoàn thành theo tiến độ do Sở quản lý chuyên ngành dự án BT chủ trì xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

Định kỳ các Bên ký kết Hợp đồng BT tiến hành xác nhận khối lượng và giá trị Dự án BT hoàn thành theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng. Thời gian định kỳ xác nhận khối lượng và giá trị Dự án BT hoàn thành do các Bên ký kết Hợp đồng BT quy định tại hợp đồng BT.

b) Phần diện tích đất của quỹ đất thanh toán Dự án BT tương ứng với phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành của phần giá trị chênh lệch mà Nhà đầu tư đã nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Trên cơ sở giá trị các hạng mục công trình của Dự án BT đã hoàn thành theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, số tiền Nhà đầu tư đã nộp vào ngân sách nhà nước quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và thực tế của quỹ đất thanh toán Dự án BT, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện xác định vị trí, diện tích của quỹ đất thanh toán Dự án BT để làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch UBND huyện, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) để xem xét, xử lý hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.



Trần Ngọc Căng

www.LuatVietnam.vn