

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 183/2015/TT-BTC

Hà Nội, ngày 17 tháng 11 năm 2015

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư 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**

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 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của
Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ
Tài chính;*

*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 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;*

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

*Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện thanh
toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư 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.*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu
tư thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi là Dự án BT)

quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi là Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi là Hợp đồng BT).

2. Cơ quan, tổ chức, đơn vị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng BT ủy quyền hoặc giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư, đàm phán, ký kết Hợp đồng BT và thực hiện Hợp đồng BT (sau đây gọi là cơ quan được ủy quyền) theo quy định tại Điều 8 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 (sau đây gọi là Nghị định số 15/2015/NĐ-CP).

3. Nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng BT (sau đây gọi là Nhà đầu tư).

4. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện Dự án BT.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

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

Điều 3. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư

Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg gồm:

1. Đất chưa giải phóng mặt bằng thuộc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp 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.

2. Đất đã giải phóng mặt bằng thuộc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. 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.

Điều 4. Xác định giá trị Dự án BT

1. Giá trị Dự án BT ghi tại Hợp đồng BT là toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ

trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; lãi vay huy động vốn đầu tư; chi phí khác (không bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá). Việc xác định các loại chi phí trên thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

2. 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt 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.

a) Giá trị điều chỉnh Dự án BT được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản điều chỉnh quy mô, thiết kế kỹ thuật của Dự án BT. Giá trị điều chỉnh được ghi nhận bằng Phụ lục Hợp đồng BT ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền (hoặc cơ quan được ủy quyền) và Nhà đầu tư (sau đây gọi là các Bên ký kết Hợp đồng BT);

b) Giá trị điều chỉnh Dự án BT ghi tại Phụ lục Hợp đồng BT được tổng hợp vào giá trị Dự án BT để thanh toán, quyết toán Hợp đồng BT quy định tại Điều 53 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP.

3. 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 (sau đây gọi là giá trị quyết toán Hợp đồng BT).

Điều 5. Xác định giá trị quỹ đất thanh toán

1. Đối với quỹ đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Thông tư này, giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Đối với quỹ đất quy định tại khoản 3 Điều 3 Thông tư này, giá trị quỹ đất thanh toán là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị theo đánh giá lại của tài sản trên đất (sau khi trừ chi phí liên quan đến việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định). Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán do Sở Tài chính chủ trì thực hiện, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

3. Giá trị quỹ đất thanh toán không thay đổi kể từ ngày cơ quan nhà nước

có thẩm quyền xác định. Trừ trường hợp có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho phép điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng dẫn đến thay đổi giá trị quỹ đất thanh toán.

a) Giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hoặc pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng. Giá trị điều chỉnh được ghi nhận bằng Phụ lục Hợp đồng BT ký kết giữa các Bên ký kết Hợp đồng BT;

b) Giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán ghi tại Phụ lục Hợp đồng BT được tổng hợp vào giá trị quỹ đất để thanh toán cho Nhà đầu tư.

4. Giá trị quỹ đất thanh toán thực tế là giá trị quỹ đất thanh toán sau khi đã được điều chỉnh theo các Phụ lục Hợp đồng BT quy định tại khoản 3 Điều này (nếu có).

Mục 2

QUY TRÌNH, THỦ TỤC THANH TOÁN

Điều 6. Quy trình thanh toán đối với quỹ đất đã giải phóng mặt bằng

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, các Bên ký kết Hợp đồng BT có trách nhiệm xác định lãi vay huy động vốn đầu tư trong phương án tài chính của Hợp đồng BT tính đến ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; ký kết Phụ lục Hợp đồng BT ghi nhận giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư.

2. Quy trình thanh toán chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán với giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư xác định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư thì Nhà đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước. Việc thu, nộp số chênh lệch căn cứ vào Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế và thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Khi Dự án BT hoàn thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, căn cứ các Phụ lục Hợp đồng

BT, các Bên ký kết Hợp đồng BT thực hiện xác định số chênh lệch giữa tổng giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán ghi tại các Phụ lục Hợp đồng BT theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư này và tổng giá trị điều chỉnh Dự án BT ghi tại các Phụ lục Hợp đồng BT theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này để thực hiện quyết toán việc thanh toán như sau:

- Trường hợp tổng giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán lớn hơn tổng giá trị điều chỉnh Dự án BT thì Nhà đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước;

- Trường hợp tổng giá trị điều chỉnh quỹ đất thanh toán nhỏ hơn tổng giá trị điều chỉnh Dự án BT thì Nhà nước thanh toán số chênh lệch bằng tiền cho Nhà đầu tư.

Sau khi hoàn thành việc thanh toán quy định tại điểm này, các Bên ký kết Hợp đồng BT ký biên bản xác nhận hoàn thành việc thanh toán, làm cơ sở để thanh lý Hợp đồng BT theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán nhỏ hơn giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư thì số chênh lệch được thanh toán bù trừ khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT. Cụ thể như sau:

Căn cứ giá trị quyết toán Hợp đồng BT và giá trị quỹ đất thanh toán thực tế, các Bên ký kết Hợp đồng BT thực hiện xác định số chênh lệch giữa giá trị quyết toán Hợp đồng BT với giá trị quỹ đất thanh toán thực tế; ký kết Phụ lục Hợp đồng BT ghi số chênh lệch để thực hiện thanh toán bù trừ:

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế lớn hơn giá trị quyết toán Hợp đồng BT thì Nhà đầu tư phải nộp số chênh lệch bằng tiền vào ngân sách nhà nước;

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán 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.

Trường hợp Nhà nước chưa bố trí được ngân sách để thanh toán thì có thể thỏa thuận với Nhà đầu tư để thanh toán số chênh lệch bằng quỹ đất khác theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 4 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg.

Điều 7. Quy trình thanh toán đối với quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng

1. Trường hợp thời điểm giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Nhà đầu tư trước khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT, quy