

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 23/2015/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**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 Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 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.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện Dự án đầu tư xây dựng các công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (sau đây gọi là Dự án BT).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Nhà đầu tư thực hiện Hợp đồng BT (sau đây 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. Nguyên tắc thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất

1. Giá trị Dự án BT xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.
2. Giá trị quỹ đất để thanh toán cho Nhà đầu tư xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Thực hiện thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất theo nguyên tắc ngang giá, bù trừ chênh lệch giữa giá trị Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán.
4. Thời điểm thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất là thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp 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 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

**Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ****Điều 4. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư**

1. 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.
2. Quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư gồm:
 - a) Đất xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật về đất đai;
 - b) Đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ sử dụng để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới.
3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền lựa chọn quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này đảm bảo đồng thời hai điều kiện sau:
 - a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
 - b) Giá trị quỹ đất thanh toán tương đương với giá trị Dự án BT được duyệt.

Điều 5. Sử dụng quỹ đất để thanh toán Dự án BT**1. Đối với quỹ đất chưa giải phóng mặt bằng**

Trên cơ sở vị trí, diện tích quỹ đất thanh toán được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh dự kiến thanh toán, căn cứ đề nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký Hợp đồng BT và đề nghị của Nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản cam kết với Nhà

đầu tư về việc sử dụng quỹ đất để thanh toán Dự án BT; đồng thời giao các cơ quan chức năng của địa phương và Nhà đầu tư thực hiện:

- a) Lập quy hoạch chi tiết 1/500 trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định;
- d) Tổ chức thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt.

Trên cơ sở kết quả thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán, việc thanh toán Dự án BT thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Đối với quỹ đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư để xác định giá trị quỹ đất thanh toán. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán thực hiện như sau:

- Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền sử dụng đất xác định tại thời điểm có quyết định giao đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất;

- Trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì giá trị quỹ đất thanh toán là tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê xác định tại thời điểm có quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

b) Việc thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất thực hiện như sau:

Thực hiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá. Giá trị Dự án BT xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; giá trị quỹ đất thanh toán xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch bằng 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;

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán nhỏ hơn giá trị Dự án BT thì Nhà nước thanh toán phần chênh lệch cho Nhà đầu tư bằng tiền hoặc bằng quỹ đất khác đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 Quyết định này tại thời điểm quyết toán Dự án BT hoàn thành theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng;

Giá trị Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán không thay đổi kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định giá trị Dự án BT, giá trị quỹ đất được xác

định và thanh toán theo quy định của pháp luật. 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;

- Điều chỉnh quy hoạch dẫn đến thay đổi diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng của quỹ đất thanh toán;

Giá trị điều chỉnh được xử lý thanh toán bù trừ tại thời điểm quyết toán Dự án BT hoàn thành theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

c) Khoản lãi vay trong phương án tài chính của Hợp đồng BT chấm dứt kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất của quỹ đất thanh toán tương ứng với phần giá trị Dự án BT hoàn thành theo tiến độ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành của phần giá trị chênh lệch mà Nhà đầu tư đã nộp quy định tại Điểm b Khoản này (nếu có).

Điều 6. Sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới

Việc sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; cụ thể như sau:

1. Cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ (sau đây gọi là doanh nghiệp nhà nước) được giao quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ có văn bản báo cáo về nhu cầu, sự cần thiết thực hiện Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới và sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán; gửi:

a) Cơ quan chủ quản (Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương) đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương quản lý; người đại diện chủ sở hữu trực tiếp tại doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ (sau đây gọi là người đại diện chủ sở hữu trực tiếp) đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc Trung ương quản lý;

b) Sở, ngành chủ quản, cơ quan cấp trên thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp thuộc địa phương quản lý; người đại diện chủ sở hữu trực tiếp đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý.

2. Trên cơ sở báo cáo của cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước nêu tại Khoản 1 Điều này, cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp xem xét phương án thực hiện Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới và sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán và có văn bản gửi:

a) Bộ Tài chính (đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc Trung ương quản lý) đề Bộ Tài chính gửi lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ) về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;

b) Sở Tài chính (nơi có cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ - đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý) đề Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về chủ trương thực hiện Dự án BT, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại vị trí cũ.

3. Trên cơ sở ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Bộ Tài chính xem xét và có ý kiến bằng văn bản về đề nghị của cơ quan chủ quản (đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương quản lý), người đại diện chủ sở hữu trực tiếp (đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc Trung ương quản lý). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét và có ý kiến bằng văn bản về đề nghị của cơ quan chủ quản (đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp thuộc địa phương quản lý), người đại diện chủ sở hữu trực tiếp (đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý).

4. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới và sử dụng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất tại vị trí cũ cho Nhà đầu tư phù hợp với thời điểm quy định tại Khoản 4 Điều 3 Quyết định này.

6. Việc xác định giá trị quỹ đất thanh toán đối với cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ (gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất) thực hiện như sau:

a) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 5 Quyết định này;

b) Giá trị tài sản trên đất phải đảm bảo phù hợp với giá trị thực tế còn lại theo kết quả đánh giá lại, không thấp hơn giá xây dựng mới cùng loại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân (x) với tỷ lệ chất lượng còn lại tại thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ.

7. Thời điểm thanh toán cho Nhà đầu tư là thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất tại vị trí cũ cho Nhà đầu tư.

8. Việc thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất thực hiện như sau:

Thực hiện thanh toán theo nguyên tắc ngang giá. Giá trị Dự án BT xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng; giá trị quỹ đất thanh toán xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

a) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn giá trị Dự án BT thì Nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch bằng 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;

b) Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán nhỏ hơn giá trị Dự án BT thì Nhà nước thanh toán phần chênh lệch cho Nhà đầu tư bằng tiền hoặc bằng quỹ đất khác đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 Quyết định này tại thời điểm quyết toán Dự án BT hoàn thành theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

9. Khoản lãi vay trong phương án tài chính của Hợp đồng BT chấm dứt kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất tại vị trí cũ.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất của quỹ đất thanh toán tương ứng với phần giá trị Dự án BT hoàn thành theo tiến độ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành của phần giá trị chênh lệch mà Nhà đầu tư đã nộp quy định tại Điểm a Khoản 8 Điều này (nếu có).

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các Hợp đồng BT thanh toán bằng giao quỹ đất cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án khác được ký kết theo quy định của pháp luật trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Hợp đồng BT đã ký kết và quy định của pháp luật có liên quan; không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2015.
2. Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện quy trình, thủ tục Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư theo quy định.
3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng