BỘ TÀI CHÍNH

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 dân 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 trình thanh toán thực hiện theo quy định tại Điều 6 Thông tư này.

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

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:

a) 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. 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;

b) 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 8. 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 quy định tại Điều 6 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg

1. 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 được thực hiện khi có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 6 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg; cụ thể:

a) Bộ Tài chính đối với 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) thuộc Trung ương quản lý;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý.

2. 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 Trung ương quản lý, để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới như sau:

a) Cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước trực tiếp 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:

- Cơ quan chủ quản thuộc Trung ương (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;

- 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.

b) Cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp quy định tại điểm a khoản này xem xét, có ý kiến bằng văn bản gửi Bộ Tài chính đề nghị thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới bằng Hợp đồng BT và thanh toán Hợp đồng BT bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ.

Trong thời gian 20 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến của cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp; căn cứ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, Bộ Tài chính xem xét 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;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có ý kiến về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng trong thời gian 20 ngày kể từ ngày nhận được văn bản gửi lấy ý kiến của Bộ Tài chính để Bộ Tài chính xem xét và có ý kiến bằng văn bản gửi cơ quan chủ quản (đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp) hoặc người đại diện chủ sở hữu trực tiếp (đối với doanh nghiệp nhà nước).

3. 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 địa phương quản lý, để thanh toán Dự án BT đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới như sau:

a) Cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước trực tiếp 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:

- Cơ quan chủ quản thuộc địa phương (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;

- Người đại diện chủ sở hữu trực tiếp đối với doanh nghiệp nhà nước.

b) Cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp quy định tại điểm a khoản này xem xét, có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài chính đề nghị thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình tại vị trí mới bằng Hợp đồng BT và thanh toán Hợp đồng BT bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ.

Trong thời gian 20 ngày kể từ ngày nhận được ý kiến của cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp; căn cứ quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và có ý kiến bằng văn bản gửi cơ quan chủ quản (đối với cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp) hoặc người đại diện chủ sở hữu trực tiếp (đối với doanh nghiệp nhà nước).

4. 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 gồm:

a) Văn bản đề nghị của cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước trực tiếp quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ đề nghị được sử dụng quỹ đất tại cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ để thanh toán Hợp đồng BT (bản chính);

b) Văn bản đề nghị của cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp (bản chính);

c) Hồ sơ pháp lý về nhà, đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ (bản sao);

d) Các hồ sơ liên quan khác (bản sao).

5. 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 thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư này.

6. Việc 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 (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.

Điều 9. 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Nhà đầu tư, các Bên ký kết Hợp đồng BT có trách nhiệm thực hiện thanh toán theo quy định tại Thông tư này, báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận thanh toán như sau:

- Cơ quan chủ quản thuộc Trung ương, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp 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 Trung ương quản lý;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý và các trường hợp thanh toán bằng quỹ đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Thông tư này.

b) Cấp có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản này gửi đề nghị thanh toán đến cơ quan tài chính (Bộ 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 Trung ương quản lý; Sở Tài chính đối với các trường hợp còn lại).

Trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán của cấp có thẩm quyền, cơ quan tài chính thông báo cho cơ quan 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, cơ quan tài chính thông báo số chênh lệch cho cơ quan Thuế để cơ quan Thuế 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 10. Hạch toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT

1. Việc hạch toán thu, chi ngân sách nhà nước đối với giá trị quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT do cơ quan tài chính thực hiện theo quy định của pháp luật về kế toán và pháp luật về ngân sách nhà nước. Cụ thể như sau:

a) Bộ Tài chính thực hiện hạch toán ngân sách Trung ương số tiền tương ứng thanh toán Hợp đồng BT đối với trường hợp thanh toán bằng quỹ đất của cơ sở nhà, đất tại vị trí cũ thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước thuộc Trung ương quản lý.

Riêng trường hợp quỹ đất thanh toán là cơ sở nhà, đất thuộc Bộ Quốc phòng quản lý, việc hạch toán ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 138/2015/TTLT-BTC-BQP ngày 01 tháng 9 năm 2015 của liên Bộ Tài chính - Bộ Quốc phòng.

b) Sở Tài chính thực hiện hạch toán ngân sách địa phương 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 địa phương quản lý và các trường hợp thanh toán bằng quỹ đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Thông tư này.

2. Căn cứ thời điểm ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thanh toán cho Nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp 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, cơ quan tài chính thực hiện hạch toán thu, chi ngân sách nhà nước như sau:

a) Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất chưa phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT

- Căn cứ giá trị quỹ đất thanh toán (chưa bao gồm các giá trị điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư này) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện ghi thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với giá trị quỹ đất thanh toán; đồng thời ghi chi tạm ứng ngân sách nhà nước để thực hiện Dự án BT đối với giá trị Dự án BT đã điều chỉnh do chấm dứt lãi vay huy động vốn đầu tư.

Việc thu hồi tạm ứng và thanh toán vốn tạm ứng thực hiện khi cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp có văn bản đề nghị thanh toán giá trị khối lượng các hạng mục của Dự án BT đã hoàn thành, được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

Định kỳ hàng năm khi kết thúc năm tài chính ngân sách, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng BT (hoặc cơ quan được ủy quyền) báo cáo cơ quan chủ quản, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp tổng hợp số tiền đã chi ngân sách nhà nước thanh toán vốn đầu tư Dự án BT trong năm, gửi cơ quan tài chính.

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT, căn cứ báo cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng BT (hoặc cơ quan được ủy quyền) về giá trị quyết toán Hợp đồng BT, cơ quan tài chính thực hiện hạch toán ghi chi ngân sách nhà nước thanh toán vốn đầu tư Dự án BT phần giá trị còn lại đã được quyết toán.

- Thực hiện ghi thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với giá trị điều chỉnh tăng của quỹ đất thanh toán (nếu có) khi Nhà đầu tư nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đã phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình Dự án BT; căn cứ giá trị quỹ đất thanh toán thực tế sau khi tổng hợp các giá trị điều chỉnh quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư này, thực hiện ghi thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và ghi chi ngân sách nhà nước thanh toán vốn đầu tư Dự án BT; cụ thể như sau:

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế lớn hơn giá trị quyết toán Hợp đồng BT thì ghi thu, ghi chi theo giá trị quyết toán Hợp đồng BT. Khi Nhà đầu tư nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì thực hiện ghi thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với số chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán và giá trị quyết toán Hợp đồng BT;

- Trường hợp giá trị quỹ đất thanh toán thực tế nhỏ hơn giá trị quyết toán Hợp đồng BT thì ghi thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với giá trị quỹ đất thanh toán, ghi chi ngân sách nhà nước thanh toán vốn đầu tư Dự án BT đối với giá trị quyết toán Hợp đồng BT.

Mục 3
XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA QUỸ ĐẤT THANH TOÁN TƯƠNG ỨNG VỚI PHẦN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐÃ HOÀN THÀNH

Điều 11. Xác định diện tích đất của quỹ đất thanh toán tương ứng với phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành

1. Diện tích đất của quỹ đất thanh toán 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 theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5, khoản 10 Điều 6 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg bao gồm:

a) 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.

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 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 quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6, khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 7 Thông tư này.

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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương xác định vị trí, diện tích của quỹ đất thanh toán để 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 12. Xử lý chuyển tiếp

1. Các Hợp đồng BT thanh toán bằng giao quỹ đất cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án khác ký kết theo quy định của pháp luật trước thời điểm Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg có hiệu lực thi hành 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 hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Các Hợp đồng BT thanh toán bằng giao quỹ đất cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án khác ký kết kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2015 thực hiện theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg và hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 13. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để phối hợp giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí