

Số: 91/2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2025

NGHỊ ĐỊNH

**Quy định thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng
Xây dựng – Chuyển giao tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm,
Thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh,

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định về thời điểm xác định giá đất của quỹ đất thanh toán đối với các dự án đầu tư theo hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (Dự án BT) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Kết luận thanh tra số 1037/KL-TTCP ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Thanh tra Chính phủ, gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng 04 tuyến đường chính trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;
- Dự án đầu tư xây dựng Cầu Thủ Thiêm 2;
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện các Dự án BT quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Bảo đảm đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục xử lý theo quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm ký tắt Hợp đồng BT.
2. Thực hiện nghiêm theo kết luận thanh tra đã có hiệu lực thi hành; chỉ xem xét, xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện kết luận thanh tra mà nguyên nhân dẫn đến vi phạm, sai phạm do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước hoặc do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước và nhà đầu tư.
3. Kiểm tra, giám sát, xử lý nghiêm tổ chức, cá nhân có hành vi lợi dụng việc thực hiện Nghị định này để tham nhũng, tiêu cực; không để phát sinh sai phạm mới.
4. Việc tổ chức thực hiện Nghị định này bảo đảm phù hợp với thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể của các Dự án BT quy định tại Điều 1 Nghị định này; lợi ích chung, tổng thể; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ thể có liên quan theo quy định của pháp luật; không làm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện.
5. Bảo đảm không gây thất thoát tài sản nhà nước.

Điều 3. Điều kiện áp dụng

Các Dự án BT quy định tại Điều 1 Nghị định này được áp dụng Điều 4 Nghị định này khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

1. Hợp đồng BT được ký tắt đúng quy định pháp luật về thẩm quyền ký kết hợp đồng và chủ trương đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về việc giao dự án khác để nhà đầu tư thực hiện đồng thời với Dự án BT, thi công xây dựng công trình sau khi các bên ký tắt hợp đồng.
2. Nội dung Hợp đồng BT ký chính thức không thay đổi so với nội dung Hợp đồng BT ký tắt về:
 - a) Mục tiêu và quy mô dự án;
 - b) Tổng vốn đầu tư Dự án BT;
 - c) Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư.
3. Có căn cứ xác định nhà đầu tư đã triển khai Dự án BT ngay sau khi ký tắt Hợp đồng BT.
4. Việc thanh toán được thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa tổng vốn đầu tư của Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán theo quy định của Hợp đồng BT ký tắt và quy định tại Nghị định này.

5. Việc xác định giá trị Dự án BT làm cơ sở để thanh toán tuân thủ nguyên tắc không làm tăng tổng vốn đầu tư trong toàn bộ thời gian có hiệu lực của Hợp đồng BT; giá trị quyết toán Dự án BT không vượt tổng vốn đầu tư dự án BT tại hợp đồng.

Điều 4. Thời điểm xác định giá đất cụ thể đối với quỹ đất thanh toán theo Hợp đồng BT và tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh

1. Đối với phần diện tích được sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện Dự án BT theo nguyên tắc bù trừ giữa tổng vốn đầu tư Dự án BT và giá trị quỹ đất thanh toán, thời điểm xác định giá đất là thời điểm ký tắt Hợp đồng BT.

2. Đối với phần diện tích đất chênh lệch giữa diện tích quỹ đất thanh toán quy định tại Hợp đồng BT ký tắt và diện tích đất sau khi đã bù trừ theo quy định tại khoản 1 Điều này mà tổng giá trị quỹ đất thanh toán lớn hơn tổng vốn đầu tư Dự án BT (sau đây gọi là phần diện tích đất chênh lệch), việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Nhà đầu tư nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Việc thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất chênh lệch được xác định theo quy định tại Điều 257 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đất đai;

c) Trường hợp nhà đầu tư đã nộp tiền vào ngân sách Thành phố theo quy định tại hợp đồng ký tắt tại thời điểm ký tắt hợp đồng và nộp tiền theo Kết luận thanh tra số 1037/KL-TTCTP ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Thanh tra Chính phủ thì số tiền này được ghi nhận để khấu trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp sau khi quyết toán Dự án BT và thực hiện bù trừ theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà có sự chênh lệch giữa giá trị quỹ đất thanh toán so với giá trị quyết toán Dự án BT, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đầu tư thực hiện việc thanh toán phần chênh lệch theo quy định của Hợp đồng BT.

4. Hình thức sử dụng đất đối với phần diện tích đất được sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện Dự án BT và phần diện tích đất chênh lệch là hình thức Nhà nước 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.

5. Không áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất chênh lệch quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm rà soát để bảo đảm các Dự án BT đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 3 Nghị định này, bao gồm:

a) Thực hiện rà soát nội dung Hợp đồng BT ký tắt và Hợp đồng BT ký chính thức của từng dự án để có cơ sở xác định đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định này. Trường hợp có nội dung thay đổi giữa Hợp đồng BT ký chính thức và Hợp đồng BT ký tắt thì thực hiện theo một trong hai cách thức sau đây:

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thỏa thuận với nhà đầu tư để sửa đổi, bổ sung Hợp đồng BT ký chính thức theo Hợp đồng BT ký tắt.

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện các nội dung đã thỏa thuận với nhà đầu tư tại hợp đồng ký tắt theo quy định tại Điều 4 của Nghị định này; quyết định và chịu trách nhiệm về những nội dung còn lại gồm việc giao đất, cho thuê đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện dự án khác đã được thỏa thuận tại hợp đồng ký chính thức, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

b) Rà soát, xác định căn cứ khẳng định nhà đầu tư thực hiện Dự án BT ngay sau khi ký tắt Hợp đồng BT làm cơ sở xác định đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định này;

c) Rà soát, xác định lại ranh giới, vị trí, diện tích, giá đất của phần diện tích đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất được sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định này; xác định ranh giới, vị trí, diện tích, giá đất phần diện tích đất cần giao đất, cho thuê đất bổ sung trong trường hợp phần diện tích đã giao chưa đủ để thanh toán bù trừ theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định này (nếu có); rà soát, xác định ranh giới, vị trí, diện tích, giá đất của phần diện tích đất chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này. Trường hợp sau khi xác định lại giá đất mà có sự thay đổi về giá trị quỹ đất thanh toán thì thỏa thuận ký kết với nhà đầu tư phụ lục của Hợp đồng BT ký chính thức để cập nhật giá trị quỹ đất thanh toán;

d) Rà soát các quyết định giao đất, cho thuê đất đã được ban hành để xem xét điều chỉnh hoặc ban hành bổ sung quyết định giao đất, cho thuê đất, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ngoài trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm sau đây:

a) Đề nghị Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc xác định giá trị hoàn thành Dự án BT; xác định phần diện tích đất và giá đất của quỹ đất được sử dụng để thanh toán cho Dự án BT; xác định phần diện tích đất chênh lệch và giá đất của phần diện tích đất chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Chủ trì, phối hợp với Thanh tra Chính phủ kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan; xử lý nghiêm tổ chức, cá nhân có hành vi lợi dụng việc thực hiện Nghị định này để tham nhũng, tiêu cực (nếu có);

c) Phối hợp với nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan thực hiện các dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan, bảo đảm tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Nghị định này.

3. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan có liên quan thực hiện các trách nhiệm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này;

b) Về tính chính xác của các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc tổ chức triển khai thực hiện Dự án BT ngay sau khi ký tắt Hợp đồng BT;

c) Hoàn thành Dự án BT theo tiến độ quy định trong Hợp đồng BT ký chính thức và thực hiện các kết luận của Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán nhà nước;

d) Nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định này vào ngân sách Thành phố.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm ban hành quyết định giá đất cụ thể, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của quỹ đất thanh toán để thực hiện bù trừ theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định này và nộp bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định này; thông báo, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nhà đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của các dự án trước ngày 01 tháng 01 năm 2030.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ký ban hành.

2. Nghị định này hết hiệu lực thi hành khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đầu tư hoàn thành trách nhiệm quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định này.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2) **36**

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG



Trần Hồng Hà