

**BỘ TÀI CHÍNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *HT/HT* BIC-TCT

V/v miễn tiền thuê đất trong  
thời gian XDCB

Hà Nội, ngày *28* tháng 10 năm 2010

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 4317/UBND-KT ngày 14/6/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian XDCB đối với các dự án được thuê đất do nhận quyền sử dụng đất theo kết quả lựa chọn chủ đầu tư, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

-- Tại Khoản 4 Điều 4 quy định: “Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá”.

+ Tại Khoản 3 Điều 13 quy định: “Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất”;

+ Tại Khoản 4 Điều 14 quy định: “Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau:

... Trong thời gian xây dựng theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì miễn tiền thuê theo từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập đó; trường hợp không thể tính riêng được từng hạng mục hoặc giai đoạn xây dựng độc lập thì thời gian xây dựng được tính theo hạng mục công trình có tỷ trọng vốn lớn nhất”.

- Tại Điều 62 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai quy định:

“Điều 62. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải xác định rõ mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá;

c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế do Thủ tướng Chính phủ ban hành”;

- Tại tiết c Khoản 1 Điều 16 Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

...Ban hành quy chế đấu giá tại địa phương theo quy định của Quy chế này”;

- Tại Điều 1 Quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 137/2005/QĐ-UB ngày 09/9/2005 của UBND thành phố Hà Nội quy định:

“Đấu giá quyền sử dụng đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công khai lựa chọn nhà đầu tư là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thuộc mọi thành phần kinh tế có đủ điều kiện về vốn và khả năng đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật của dự án để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, nhằm tạo vốn đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố”;

... “ Trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân thành phố”;

- Tại Quyết định số 71/2006/QĐ-UBND quy định trường hợp trúng thầu có sử dụng đất cho cả trường hợp giao đất, cho thuê đất; trong đó tại một số Điều của Quy định tạm thời về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 71/2006/QĐ-UBND có quy định:

+ Tại Khoản 1 Điều 3 quy định: “ Đấu thầu dự án là quá trình lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu để đầu tư xây dựng, quản lý và khai thác dự án trên diện tích đất xác định đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế - xã hội và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành”;

+ Tại điểm f Điều 12 về quyền lợi và nghĩa vụ của nhà đầu tư quy định: “f. Nộp tiền sử dụng đất theo kết quả trúng thầu trong thời hạn quy định tại văn bản phê duyệt kết quả trúng thầu”.

+ Tại Điều 19 về tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu quy định: “Tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu và thang điểm chi tiết chấm thầu (sử dụng thang điểm 100) cụ thể cho từng dự án được phê duyệt trong hồ sơ mời thầu. Việc đánh giá, xếp hạng các nhà đầu tư dựa trên các tiêu chí sau:

...4. Đánh giá về tiêu chí nộp tiền sử dụng đất trên 1m<sup>2</sup> đơn vị diện tích và tổng mức nộp ngân sách tiền sử dụng đất (tổng số từ 30 đến 40 điểm)”

+ Tại Khoản 4 Điều 21 quy định: “ Trường hợp có hai nhà đầu tư trở lên có cùng số điểm cao nhất, nhà đầu tư trúng thầu được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Là đơn vị được UBND thành phố giao nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/500 khu đất triển khai đấu thầu dự án và quy hoạch chi tiết đó đã được UBND thành phố phê duyệt.

- Là nhà đầu tư bỏ thầu nộp tiền sử dụng đất cao hơn. Trường hợp nộp tiền sử dụng đất như nhau thì chọn nhà đầu tư có điểm chấm về năng lực, kinh nghiệm cao hơn”;

+ Tại Điều 22 về phê duyệt và công bố kết quả đấu thầu có quy định “Giá trúng thầu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê 1 m<sup>2</sup> đất; tổng số tiền phải nộp NSNN theo khái toán, trong đó:

- Mức và thời hạn phải nộp tiền lần đầu.
- Thời hạn và điều kiện thanh quyết toán phần tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp còn lại; chế tài xử phạt trong trường hợp nhà đầu tư chậm nộp hoặc đến hạn không nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất...”

Như vậy, tại Quyết định số 71/2006/QĐ-UBND nêu trên có quy định về đấu giá thuê đất khi lựa chọn nhà đầu tư; Tuy nhiên chưa cụ thể phương thức đấu giá đất thuê và hình thức nộp tiền thuê đất.

Tại Quy định Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 15/2007/QĐ-UB ngày 23/01/2007 của UBND TP Hà Nội thay thế Quyết định số 71/2006/QĐ-UB ngày 17/5/2006 quy định:

+ Tại Khoản 1 Điều 2 quy định: “Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (sau đây gọi tắt là đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư) là quá trình lựa chọn nhà đầu tư đáp ứng các yêu cầu của bên mời thầu để thực hiện đầu tư dự án trên diện tích đất xác định, đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế - xã hội”;

+ Tại Điều 6. Điều kiện tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

“3. Các giá sàn thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất được UBND TP phê duyệt không thấp hơn khung giá đất Thành phố ban hành còn hiệu lực. Đối với các trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và dự án đầu tư thuộc đối tượng miễn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải xác định được suất đầu tư hạ tầng”.

