

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **6133** /UBND-KT

Quảng Ngãi, ngày **05** tháng 10 năm 2017

V/v phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI

CV ĐẾN	Số:..... 9123
	Ngày: 05/10/17
	Chức vụ:.....

Kính gửi: Bộ Tài chính

Theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ và các Thông tư: số 332/2016/TT-BTC, số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính thì trường hợp dự án đầu tư (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) mà nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được tính theo từng loại diện tích; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao đất không thu tiền sử dụng đất được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định; số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Tuy nhiên, đối với các dự án kinh doanh bất động sản có quy mô lớn hầu hết việc giao đất để thực hiện dự án được thực hiện theo tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc tiến độ đầu tư, nên trong cùng một dự án sẽ có nhiều quyết định giao đất (nhiều đợt giao đất), dẫn đến việc xác định kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định nêu trên gặp nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện, cụ thể:

1. Xử lý dự án chuyển tiếp: Hiện nay trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi có một số dự án bất động sản đã được UBND tỉnh giao đất 01 đợt hoặc nhiều đợt (tức là đã giao một phần đất trong tổng diện tích đất của toàn dự án) trước ngày Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, các Thông tư: số 332/2016/TT-BTC và số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành thì có phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ

hay không. Trường hợp này, tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Bộ Tài chính cho phép xác định và khấu trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho toàn bộ dự án theo quy định trước đây của Chính phủ, Bộ Tài chính (*không phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo từng loại diện tích*).

2. Về cách thức phân bổ:

Do việc giao đất được thực hiện theo tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng, nên việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền do vậy kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cũng phải được xác định tương ứng với diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng của từng quyết định giao đất, cho thuê đất. Trong khi đó tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của toàn bộ dự án không phân bổ đều trên đơn vị diện tích đất được bồi thường, kinh phí bồi thường này phụ thuộc vào loại đất, diện tích của từng loại đất bị thu hồi, tài sản trên đất. Vì vậy:

- Khi xác định tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho phân diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất sẽ dẫn đến số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo từng quyết định giao đất, cho thuê đất có thể rất khác nhau giữa các quyết định giao đất, cho thuê đất trong cùng một dự án. Chẳng hạn khi thu hồi đất nông nghiệp thì chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thấp, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nhiều; khi thu hồi đất ở thì chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng nhiều, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp rất ít, có khi tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa khấu trừ hết phải tính vào vốn đầu tư của dự án. Trong khi, nếu phân bổ toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ dự án thì tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi khấu trừ toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng sẽ ít hơn và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng không còn thừa tính vào vốn đầu tư của dự án, nếu có chỉ là kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được phân bổ trên diện tích đất thuê có thu tiền thuê đất.

- Xuất phát từ cách thức tính toán và phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng trong cùng một dự án mà có nhiều đợt giao đất, cho thuê đất nêu trên, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính đề nghị Bộ Tài chính quan tâm hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn, bất cập nêu trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà nước cũng như nhà đầu tư (*Có thể cho phép địa phương được tạm thời phân bổ và khấu trừ trên toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án theo phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng tổng thể do Trung tâm phát triển quỹ đất lập. Toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng này nhà đầu tư phải nộp vào tài khoản tạm giữ của Trung tâm phát triển quỹ đất mở tại Kho bạc nhà nước để thực hiện chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc tính toán và quyết toán kinh phí bồi thường, giải*

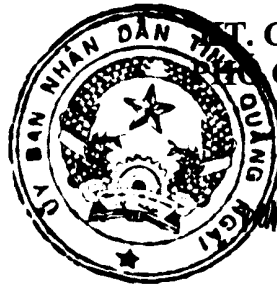
phóng mặt bằng được thực hiện ở lần (đợt) giao đất cuối cùng của dự án (Quyết định giao đất, cho thuê đất cuối cùng), trên cơ sở đó sẽ xác định chính xác toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng đã thực hiện được khấu trừ, số tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp để xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước khi cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của quyết định giao đất cuối cùng cho toàn bộ dự án).

Hiện nay, tỉnh Quảng Ngãi đang triển khai thực hiện việc xác kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và phân bổ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với các dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp theo quy định nêu trên.

Kính đề nghị Bộ Tài chính quan tâm hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- VPUB: CVP, PCVP, CNXD, NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, KT.dat227.



**CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH**

Đặng Văn Minh