

**BẢNG THUYẾT MINH, GIẢI TRÌNH NỘI DUNG ĐỀ XUẤT TẠI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH
VỀ TIỀN BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG HOÀN TRẢ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG HẠ TẦNG
VÀ TIỀN XỬ LÝ NƯỚC THẢI TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO HÒA LẠC**

(thực hiện điểm c, d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô)

STT	Nội dung đề xuất tại dự thảo Nghị quyết	Căn cứ, lý do đề xuất
1	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng	
	<p>1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>a) Quy định nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc phải hoàn trả cho ngân sách Nhà nước; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc xác định và thông báo số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả; cơ chế thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả; chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với một số đối tượng hoạt động trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc.</p> <p>b) Quy định cách xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc xác định mức thu, tính toán và thông báo số tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải; việc thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải; chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với một số đối tượng hoạt động trong Khu công nghệ cao Hòa Lạc.</p>	<p>- Tại điểm c và điểm d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô quy định: <i>“4. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định các nội dung sau đây:</i> <i>b) Cơ chế, chính sách, biện pháp ưu đãi, hỗ trợ để thu hút nguồn nhân lực công nghệ cao làm việc tại khu công nghệ cao và thúc đẩy hoạt động đổi mới sáng tạo tại khu công nghệ cao;</i> <i>c) Việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với một số trường hợp cụ thể.”</i></p> <p>- Do đó, phạm vi điều chỉnh của Quy định này được xác định căn cứ theo các nội dung được quy định tại điểm c và điểm d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô như đã nêu trên.</p>
	2. Đối tượng áp dụng:	<p>- Trên cơ sở phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết, đề xuất quy định các đối tượng áp dụng bao gồm:</p>

	<p>a) Chính quyền Thành phố, các cơ quan chuyên môn thuộc chính quyền Thành phố và Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc (sau đây gọi tắt là ban Quản lý);</p> <p>b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất, sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.</p> <p>c) Chủ đầu tư xây dựng và kinh kết cấu hạ tầng (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư hạ tầng).</p>	<p>+ Chính quyền thành phố (HĐND và UBND Thành phố), các cơ quan chuyên môn và Ban quản lý khu công nghệ cao (ghi rõ vì Ban quản lý là tổ chức hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Thủ đô).</p> <p>+ Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các hoạt động được quy định cụ thể tại Quy định này.</p> <p>+ Chủ đầu tư xây dựng và kinh kết cấu hạ tầng</p>
2	Điều 2. Giải thích từ ngữ	
	1. Người sử dụng đất là cơ quan, tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Đề xuất làm rõ khái niệm về người sử dụng đất là người “được Nhà nước giao đất, cho thuê đất” bởi vì đây là đối tượng phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB theo Quy định này. Theo đó, khái niệm “người sử dụng đất” được sử dụng thống nhất và xuyên suốt trong các nội dung liên quan đến tiền bồi thường GPMB hoàn trả tại Quy định này.
	2. Nhà đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng để thực hiện các dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Đề xuất làm rõ khái niệm về “nhà đầu tư” là người “được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng” bởi vì đây là đối tượng phải trả tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải theo Quy định này. Theo đó, khái niệm “nhà đầu tư” được sử dụng thống nhất và xuyên suốt trong các nội dung liên quan đến tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Quy định này.
	3. Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả là khoản tiền mà người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc phải hoàn trả cho ngân sách Nhà nước.	- Trước đây, tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/3/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao đã quy định: “1. Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất và kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng bố trí từ ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong Khu công nghệ

		<p><i>cao phải hoàn trả ngân sách nhà nước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng”.</i></p> <p>- Hiện nay, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (thay thế Nghị định số 35/2017/NĐ-CP) đã sử dụng khái niệm “hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách Nhà nước”, thay cho khái niệm “hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng”.</p> <p>- Tại điểm c khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô quy định: Hội đồng nhân dân Thành phố quy định các nội dung sau đây: c) <i>Việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất tại Khu công nghệ cao Hòa Lạc; chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với một số trường hợp cụ thể.</i></p> <p>- Do đó, đề xuất làm rõ khái niệm về “tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả” để thống nhất về cách hiểu và áp dụng tại Quy định này.</p>
	<p>4. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp một phần chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì thường xuyên hệ thống hạ tầng do Nhà nước đầu tư và không nhằm bù đắp, thu hồi chi phí đầu tư xây dựng.</p>	<p>- Tại điểm a khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ về cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu CNC Hòa Lạc quy định tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng”.</p> <p>- Tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ về khu công nghệ cao đã quy định tiền sử dụng hạ tầng do Nhà nước đầu tư (bao gồm cả tiền xử lý nước thải) là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước đầu tư, không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng”.</p> <p>- Do đó, đề xuất làm rõ khái niệm về “tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư” tại Quy định này trên cơ sở các nguyên tắc tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2024/NĐ-CP.</p>

	<p>5. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là khoản tiền mà nhà đầu tư tại khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng phải trả chủ đầu tư hạ tầng nhằm thu hồi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí chuẩn bị mặt bằng của khu chức năng và bù đắp toàn bộ chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư hạ tầng đã đầu tư xây dựng.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP quy định tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí xây dựng và chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng”. - Tại khoản 7 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 quy định tiền sử dụng hạ tầng do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, vận hành, duy tu hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư.” - Do đó, đề xuất làm rõ khái niệm về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư tại Quy định này trên cơ sở các nguyên tắc đã được quy định tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2024/NĐ-CP.
	<p>6. Tiền xử lý nước thải là khoản tiền mà nhà đầu tư phải trả cho Nhà nước nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng, bảo trì hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và không nhằm bù đắp, thu hồi chi phí đầu tư xây dựng.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tại điểm c khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP quy định tiền xử lý nước thải đối với hệ thống xử lý nước thải do nhà nước đầu tư là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng”. - Tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP quy định tiền sử dụng hạ tầng do Nhà nước đầu tư (bao gồm cả tiền xử lý nước thải) là “khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước đầu tư, không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng”. - Trên thực tế, hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu CNC Hòa Lạc là do Nhà nước đầu tư, ngoài ra Ban Quản lý thấy rằng nên tách riêng khái niệm về tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải cho rõ ràng do đây là 02 khoản tiền khác nhau. Vì vậy, đề xuất làm rõ khái niệm “tiền xử lý nước thải” tại Quy định này trên cơ sở các nguyên tắc quy định tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2024/NĐ-CP.
<p>3</p>	<p>Điều 3. Nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả</p>	

1. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc phải nộp cho ngân sách Nhà nước được xác định theo nguyên tắc sau:

$$\begin{array}{l} \text{Mức thu tiền} \\ \text{bồi thường} \\ \text{giải phóng} \\ \text{mặt bằng} \\ \text{hoàn trả} \\ \text{(đồng/m}^2\text{)} \end{array} = \frac{\text{Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc}}{\text{Tổng diện tích đất của Khu công nghệ cao Hòa Lạc trừ diện tích hồ và vùng đệm}}$$

- Đề xuất quy định phương pháp xác định mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả theo nguyên tắc tính bình quân với các lý do như sau:

+ Công tác GPMB Khu CNC Hòa Lạc được thực hiện tổng thể cho toàn bộ diện tích mà không thực hiện GPMB riêng rẽ cho từng lô đất quy hoạch, cho nên không thể tách riêng chi phí bồi thường GPMB tương ứng với từng diện tích mà nhà đầu tư được giao, cho thuê để nhà đầu tư thực hiện hoàn trả cho Nhà nước.

+ Trước đây, tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao đã quy định phương pháp tính bình quân cho từng phân khu chức năng hoặc cho toàn bộ khu công nghệ cao, khu kinh tế (điểm d khoản 1 Điều 6). Trong thời gian vừa qua, Khu CNC Hòa Lạc không áp dụng được quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP để xác định tiền bồi thường GPMB hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước là do Khu CNC Hòa Lạc chưa hoàn thành GPMB trọn vẹn cho một phân khu chức năng hoặc cho toàn bộ khu công nghệ cao, còn phương pháp tính bình quân tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP là phương án duy nhất phù hợp và khả thi để áp dụng đối với Khu CNC Hòa Lạc.

+ Hiện nay, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được ban hành và thay thế Nghị định số 35/2017/NĐ-CP. Trong đó tại Điều 31 đã quy định về việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (hay còn gọi là tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất phải hoàn trả cho Nhà nước theo Nghị định số 35/2017/NĐ-CP), trong đó quy định trường hợp Quỹ phát triển đất đã ứng vốn hoặc ngân sách Nhà nước bố trí để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải hoàn trả cho Nhà nước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tuy nhiên, tại Điều 31 lại không quy định phương pháp tính bình quân đối với các

		<p>trường hợp đặc thù như khu kinh tế, khu công nghệ cao mà công tác bồi thường GPMB được thực hiện tổng thể cho toàn bộ khu, không thực hiện riêng rẽ cho từng lô đất giao, cho nhà đầu tư thuê. Do đó, Khu CNC Hòa Lạc không áp dụng được các quy định chung tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.</p> <p>- Ban Quản lý đề xuất việc tính mức thu tiền bồi thường GPMB bình quân được căn cứ trên cơ sở tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Khu CNC Hòa Lạc và tổng diện tích đất của Khu CNC Hòa Lạc (trừ diện tích hồ và vùng đệm) để phản ánh đúng bản chất về chi phí bình quân mà Nhà nước phải chi trả để bồi thường GPMB được một mét vuông đất cho nhà đầu tư thuê để thực hiện dự án. Phần diện tích hồ và vùng đệm (phần hành lang tiếp giáp hồ) là diện tích mặt nước không thể khai thác và cho thuê được nên cần được loại trừ trong công thức tính toán này.</p>
<p>2. Tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án có cấu phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo nguyên tắc như sau:</p> <p>a) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án đã hoàn thành được xác định theo giá trị quyết toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa được phê duyệt quyết toán thì lấy theo chi phí thực tế đã thực hiện.</p> <p>b) Giá trị chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các dự án chưa hoàn thành được xác định theo giá trị dự toán do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có dự toán thì lấy theo giá trị tổng mức đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>- Khu CNC Hòa Lạc được triển khai GPMB từ năm 2001 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn thành, hiện còn khoảng 127 ha trên tổng số 1.586 ha theo quy hoạch. Công tác GPMB được thực hiện theo các dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư độc lập (như dự án bồi thường, hỗ trợ diện tích 200 ha Bước 1, Giai đoạn I; dự án bồi thường, hỗ trợ phần diện tích còn lại trên địa bàn huyện Thạch Thất; dự án bồi thường, hỗ trợ phần diện tích còn lại trên địa bàn huyện Quốc Oai; dự án tái định cư 7,88 ha; dự án tái định cư nam Tỉnh lộ 420; dự án tái định cư Vai Réo), hoặc là một hạng mục được thực hiện cùng với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (dự án đường C, dự án đường bao,...), hoặc là một khoản kinh phí mà Ban Quản lý phải hoàn trả cho các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định (như hoàn trả chi phí đóng góp xây dựng khu tái định cư sử dụng chung cho nhiều dự án; hoàn trả chi phí cho Tổng Công ty xuất nhập khẩu xây dựng Việt Nam khi Khu CN Bắc Phú Cát được sáp nhập vào Khu CNC Hòa Lạc,...).</p>	

- Trong tất cả các dự án, hạng mục công việc có liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ GPMB Khu CNC Hòa Lạc nêu trên thì có những dự án, hạng mục đã hoàn thành, được quyết toán hoặc được cơ quan có thẩm quyền xác nhận giá trị chi phí, có những dự án, hạng mục đang thực hiện dở dang. Như vậy, mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả bình quân có thể thực hiện theo 01 trong 02 phương án: 1) Tính theo tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến của toàn bộ Khu CNC Hòa Lạc; 2) Tính theo tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực tế đã thực hiện đến thời điểm hiện nay.

- Ban Quản lý phân tích ưu, nhược điểm của từng phương án và đề xuất thực hiện theo Phương án 1 bởi các lý do sau:

+ Phương án 1: Ưu điểm là tính toán đơn giản; có một mức thu duy nhất cho toàn bộ Khu CNC và chỉ cần xác định một lần để áp dụng thực hiện cho toàn bộ thời gian về sau này; không phải tính toán, cập nhật lại khi số liệu về chi phí và diện tích bồi thường GPMB Khu CNC Hòa Lạc có sự thay đổi; mức thu này là cao nhất để bảo đảm thu hồi được chi phí tối đa cho ngân sách Nhà nước.

+ Phương án 2: Ưu điểm là phản ánh đúng chi phí mà Nhà nước đã bỏ ra để GPMB một mét vuông đất của Khu CNC Hòa Lạc (chưa có yếu tố trượt giá) tính đến thời điểm hiện nay. Nhược điểm là cần phải tính toán, cập nhật lại mức thu khi số liệu về chi phí và diện tích bồi thường GPMB Khu CNC Hòa Lạc có sự thay đổi; mức thu của phương án này sẽ thấp hơn so với mức thu của Phương án 1.

- Theo Phương án 1, Ban Quản lý đề xuất việc xác định tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư căn cứ trên các giá trị chi phí của các dự án có cấu phần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được lấy theo giá trị quyết toán (nếu đã hoàn thành và được phê duyệt quyết toán), giá trị đã thực hiện (nếu đã hoàn thành nhưng chưa được phê duyệt quyết toán), giá trị dự

		toán, tổng mức mức đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu đang trong quá trình thực hiện chưa hoàn thành).
	3. Tổng diện tích đất của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, diện tích hồ và vùng đệm được xác định theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.	<p>- Đề xuất quy định việc xác định diện tích đất của Khu CNC Hòa Lạc và diện tích hồ Tân Xã và vùng đệm được căn cứ theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc (Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ). Cách thức xác định này đảm bảo thuận tiện, dễ áp dụng thực hiện, số liệu về diện tích tương đối chính xác do quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc được lập trên tỷ lệ 1/5000 (tương đương tỷ lệ lập quy hoạch phân khu đô thị).</p> <p>- Để có căn cứ đề xuất phương án tính toán, Ban Quản lý đã phối hợp với UBND huyện Thạch Thất và Quốc Oai rà soát, tổng hợp toàn bộ dữ liệu, số liệu có liên quan về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Khu CNC Hòa Lạc và xác định mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả bình quân theo 02 phương án như sau:</p> <p>+ Phương án 1: Mức thu bình quân là 470.000 đồng/m² (trong đó tổng chi phí tính theo giá trị quyết toán, dự toán, tổng mức đầu tư là 6.748 tỷ đồng; tổng diện tích đất Khu CNC trừ hồ và vùng đệm là 1.435,23 ha).</p> <p>+ Phương án 2: Mức thu bình quân là 262.626 đồng/m² (trong đó tổng chi phí thực tế đã thực hiện là 3.831 tỷ đồng, tổng diện tích đất Khu CNC đã bồi thường là 1.459 ha).</p>
4	Điều 4. Xác định và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả	
	1. Căn cứ các quy định tại Điều 3 Quy định này, Ban Quản lý xác định cụ thể và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc. Ủy ban nhân dân huyện Thạch Thất và Quốc Oai có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý trong quá trình thực hiện.	- Đề xuất giao cho Ban Quản lý xác định cụ thể và ban hành mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả căn cứ trên nguyên tắc tính toán đã được quy định tại Điều 3 Quy định này và các dữ liệu, số liệu cho UBND các huyện Thạch Thất và Quốc Oai cung cấp.

	<p>2. Mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả quy định tại khoản 1 Điều này tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 50 năm và được giữ ổn định, không thay đổi trong quá trình thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.</p>	<p>- Tại điểm đ khoản 1 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây cũng đã quy định mức thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng bình quân là tương ứng với thời gian sử dụng đất 50 năm. Hiện nay, Nghị định 103/2024/NĐ-CP không quy định nguyên tắc tính bình quân nên cũng không có quy định tương ứng về thời gian sử dụng đất.</p> <p>- Do đó tại Quy định này, cần thiết phải quy định rõ mức thu bình quân là tương ứng với thời gian sử dụng đất 50 năm, để làm căn cứ xác định tiền bồi thường GPMB phải hoàn trả cho Nhà nước trong trường hợp thời gian sử dụng đất nhỏ hơn 50 năm.</p>
<p>5</p>	<p>Điều 5. Xác định số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước</p>	
	<p>1. Số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định như sau:</p>	
	<p>a) Trường hợp thời hạn sử dụng đất là 50 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định bằng mức thu tại khoản 1 Điều 4 Quy định này nhân với diện tích đất được giao, cho thuê.</p>	<p>- Mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả tương ứng với thời gian sử dụng đất 50 năm, do đó trong trường hợp thời gian sử dụng đất nhỏ hơn 50 năm thì tiền bồi thường GPMB hoàn trả được xác định tương ứng với thời gian sử dụng đất. Nguyên tắc này trước đây cũng đã được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.</p>
	<p>b) Trường hợp thời hạn sử dụng đất nhỏ hơn 50 năm, số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả được xác định như sau:</p> $\begin{array}{ccccccc} & & \text{Mức thu tiền} & & & & \\ & & \text{bồi thường giải} & & & & \\ \text{Số tiền bồi} & & \text{phóng mặt} & & \text{Thời} & & \text{Diện} \\ \text{thường giải} & & \text{bằng hoàn trả} & \times & \text{hạn sử} & \times & \text{tích đất} \\ \text{phóng mặt} & = & \text{quy định tại} & & \text{dụng} & & \text{được} \\ \text{bằng phải} & & \text{khoản 1 Điều 4} & & \text{đất} & & \text{giao,} \\ \text{hoàn trả} & & \text{Quy định này} & & & & \text{cho} \\ & & \text{50 năm} & & & & \text{thuê} \end{array}$	<p>- Do đó, đề xuất quy định công thức tính toán cụ thể để xác định số tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất phải hoàn trả tương ứng với các thời hạn sử dụng đất và diện tích đất được giao, cho thuê.</p>

	<p>c) Thời hạn sử dụng đất và diện tích đất được giao, cho thuê quy định tại điểm b khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất. Trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày người sử dụng đất nhận bàn giao đất trên thực địa cho đến thời điểm kết thúc thời hạn thực hiện dự án đầu tư theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và diện tích đất được giao, cho thuê được xác định theo biên bản bàn giao đất trên thực địa.</p>	<p>- Đề xuất quy định việc xác định thời hạn sử dụng đất và diện tích đất được giao, cho thuê căn cứ theo quyết định giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, trong Khu CNC Hòa Lạc hiện vẫn còn một số trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất do gặp một số nguyên nhân chủ quan và khách quan, do đó đề xuất căn cứ vào Biên bản bàn giao đất trên thực địa để xác định thời hạn sử dụng đất và diện tích đất sử dụng.</p>
	<p>2. Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất phải hoàn trả cho Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều này.</p>	<p>- Căn cứ mức thu tiền bồi thường GPMB đã được ban hành và phương pháp xác định số tiền bồi thường GPMB hoàn trả tương ứng với các thời hạn sử dụng đất, đề xuất quy định giao Ban Quản lý xác định, tính toán cụ thể số tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất phải hoàn trả.</p> <p>- Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 24 Luật Thủ đô, Ban Quản lý được quyết định giao đất, cho thuê đất theo phân cấp, ủy quyền của UBND Thành phố. Do đó, quy định này là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền của Ban Quản lý.</p>
<p>6</p>	<p>Điều 6. Quy định cụ thể về việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho ngân sách Nhà nước</p>	
	<p>1. Đối với trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.</p>	<p>- Tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định 35/2017/NĐ-CP trước đây đã quy định trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất thì phải hoàn trả ngân sách Nhà nước chi phí bồi thường GPMB và số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án.</p> <p>- Tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP hiện nay chỉ quy định về việc hoàn trả tiền bồi thường GPMB trong trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất, không quy định đối với trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất.</p>

		<p>- Thực tế tại Khu CNC Hòa Lạc có khá nhiều đối tượng đã được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013 (gồm cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính do Trung ương và địa phương quản lý) và trong tương lai còn có thêm đối tượng là đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính cũng được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024. Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định rõ trường hợp được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước và số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án, tương tự như quy định tại Nghị định 35/2017/NĐ-CP trước đây.</p>
	<p>2. Đối với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất:</p> <p>a) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.</p> <p>b) Trường hợp còn lại, người sử dụng đất nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.</p>	<p>- Hiện nay, theo quy hoạch chung xây dựng do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trong ranh giới Khu CNC Hòa Lạc có Khu Nhà ở được quy hoạch để xây dựng nhà ở cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc. Theo quy định tại khoản 12 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Khu CNC Hòa Lạc được tiếp tục thực hiện các công trình nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2024 thì dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất. Đây là đối tượng duy nhất tại khu công nghệ cao thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất</p> <p>- Tại Luật Thủ đô 2024 đã giao HĐND Thành phố ban hành các cơ chế, chính sách để phát triển nhà ở, nhà lưu trú cho chuyên gia, người lao động làm việc tại khu công nghệ cao, dự kiến ban hành vào giữa năm 2025. Do đó, việc sử dụng đất để xây dựng nhà ở, nhà lưu trú trong khu công nghệ cao có thể không phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, mà có thể sẽ được giao đất có thu tiền sử dụng (miễn hoặc không miễn tiền sử dụng đất) theo quy định của HĐND Thành phố.</p>

		<p>- Vì vậy, cần quy định cụ thể việc hoàn trả tiền bồi thường GPMB đối với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất, tương tự như nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, cụ thể:</p> <p>+ Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước và số tiền đã hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án của nhà đầu tư.</p> <p>+ Trường hợp không được miễn tiền sử dụng đất (tức là phải nộp tiền sử dụng đất) thì người sử dụng đất nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định là hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, mà không cần tách bạch khoản chi phí bồi thường GPMB cấu thành trong số tiền sử dụng đất phải nộp. Do kinh phí bồi thường GPMB Khu CNC Hòa Lạc là từ ngân sách Nhà nước (không phải từ Quỹ phát triển đất) nên không cần quy định việc hoàn trả lẫn nhau giữa ngân sách Nhà nước và Quỹ phát triển đất.</p>
	<p>3. Đối với trường hợp thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:</p> <p>a) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.</p> <p>b) Các trường hợp còn lại, người sử dụng đất nộp toàn bộ số tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.</p>	<p>- Tại điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định trường hợp thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB vào ngân sách Nhà nước và được tính số tiền này vào vốn đầu tư dự án. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP thì miễn tiền thuê đất bao gồm cả trường hợp được miễn toàn bộ và miễn một số năm, do đó quy định được tính số tiền hoàn trả vào vốn đầu tư dự án chỉ phù hợp với trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất.</p> <p>- Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định rõ trường hợp thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà được miễn tiền toàn bộ tiền thuê đất thì phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB (như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP), đồng thời quy định rõ các trường hợp còn lại (không được miễn hoặc được miễn trong</p>

		<p>một số năm) thì thực hiện nộp tiền thuê đất mà không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB trước.</p>
	<p>4. Đối với trường hợp thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm:</p> <p>a) Trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền hoàn trả được tính vào vốn đầu tư dự án theo quy định.</p> <p>b) Các trường hợp còn lại, người sử dụng đất hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Số tiền đã hoàn trả được quy đổi thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất. Sau thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, bao gồm thời gian được miễn tiền thuê đất (nếu có) theo quy định và thời gian được quy đổi, người sử dụng đất tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm vào ngân sách Nhà nước theo đơn giá thuê đất hàng năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định tại thời điểm phải nộp tiền thuê đất.</p>	<p>- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm và được miễn toàn bộ tiền thuê đất: đề xuất quy định người sử dụng đất phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước và số tiền đã hoàn trả được tính và vốn đầu tư dự án, tương tự như đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần mà được miễn tiền thuê đất. Tuy nhiên, cần ghi rõ là “miễn toàn bộ tiền thuê đất”, bởi vì theo pháp luật về đất đai thì còn trường hợp miễn trong một số năm và trong trường hợp miễn một số năm thì cần phải quy đổi số tiền đã nộp thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất, tương tự như đối với trường hợp không được miễn.</p> <p>- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm và không được miễn tiền thuê đất: đề xuất quy định người sử dụng đất hoàn trả trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào ngân sách Nhà nước và được quy đổi thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Hết thời gian được quy đổi thì người sử dụng đất phải tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm vào ngân sách Nhà nước. Quy định này là tương tự như nội dung quy định tại ý thứ 2 điểm a khoản 1 Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.</p> <p>- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm và được miễn tiền thuê đất trong một số năm: Đề xuất cũng quy định tương tự như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất nêu trên. Tuy nhiên, thời điểm tiếp tục phải nộp tiền thuê đất hàng năm vào ngân sách Nhà nước là sau thời gian được miễn tiền thuê đất trong một số năm theo quy định và thời gian được quy đổi. Đây là nguyên tắc đã được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và phù hợp để áp dụng đối với Khu CNC Hòa Lạc, trường hợp này có thể cũng sẽ khá phổ biến tại Khu CNC Hòa Lạc sau khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành.</p>

	<p>5. Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định và không phải thực hiện việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.</p>	<p>- Sau khi trúng đấu giá thì người trúng đấu giá nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá là đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và không phải tách riêng khoản tiền bồi thường GPMB để hoàn trả trước vào ngân sách Nhà nước. Quy định này cũng tương tự như đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không được miễn tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền một lần mà không được miễn toàn bộ tiền thuê đất.</p>
	<p>6. Đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế được thành lập để triển khai dự án có trách nhiệm hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước tương ứng phần diện tích đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng kinh phí của Nhà nước theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này.</p>	<p>- Theo quy định tại khoản 2 Điều 44 và khoản 3 Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì nhà đầu tư sau khi trúng thầu sẽ thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, giống như trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu. Nhà đầu tư trúng thầu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>- Theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất thì Nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, theo quy định của Nghị định số 115/2024/NĐ-CP thì sẽ không xảy ra trường hợp nhà đầu tư phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB bởi vì Nhà nước không bố trí để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp đấu thầu.</p> <p>- Tuy nhiên, Khu CNC Hòa Lạc đã được Nhà nước bố trí vốn để bồi thường GPMB nên trong trường hợp thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì sẽ có những lô đất đã được GPMB một phần bằng kinh phí từ ngân sách Nhà nước. Do đó, đề xuất quy định nhà đầu tư hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước đối với phần diện tích đất đã được bồi</p>

		thường, hỗ trợ, tái định cư bằng kinh phí của Nhà nước như trường hợp không đấu giá, không đấu thầu quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.
7	Điều 7. Quy định về thu, nộp và sử dụng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả	
	<p>1. Ban Quản lý ban hành Thông báo nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả gửi đến người sử dụng đất, đồng thời gửi Thông báo cho Cơ quan có thẩm quyền xác định, thông báo tiền thuê đất để phối hợp trong việc xác định thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định và gửi chủ đầu tư hạ tầng để phối hợp xử lý kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư mà chủ đầu tư hạ tầng đã ứng trước để giải phóng mặt bằng (nếu có).</p>	<p>- Tại khoản 2 Điều 5 Quy định này đã quy định Ban Quản lý xác định số tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất phải hoàn trả đối với từng dự án đầu tư cụ thể, do đó đề xuất quy định Ban Quản lý là cơ quan ban hành Thông báo nộp tiền bồi thường GPMB hoàn trả gửi đến người sử dụng đất.</p> <p>- Cơ quan xác định, thông báo tiền đất theo quy định hiện hành là Cơ quan thuế nên cơ quan thuế sẽ là cơ quan thực hiện việc quy đổi số tiền bồi thường GPMB hoàn trả đã nộp thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất. Do đó, cần quy định Ban Quản lý gửi Thông báo cho Cơ quan có thẩm quyền xác định, thông báo tiền thuê đất để thực hiện việc quy đổi.</p> <p>- Trong khu công nghệ cao có thể có trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng tiền để GPMB diện tích đất của nhà đầu tư thuê, cho nên cần quy định Ban Quản lý gửi Thông báo cho chủ đầu tư hạ tầng để phối hợp xử lý kinh phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư mà chủ đầu tư hạ tầng đã ứng trước (nếu có).</p>
	<p>2. Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước theo thời hạn như sau:</p> <p>a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo, người sử dụng đất phải nộp tối thiểu 50% số tiền theo Thông báo.</p> <p>b) Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp toàn bộ số tiền còn lại theo Thông báo.</p>	<p>- Tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP không có quy định về thời gian nộp tiền bồi thường GPMB hoàn trả. Vì vậy, đề xuất cần quy định cụ thể tại Quy định này các nội dung tương tự như tại điểm e khoản 1 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây để có căn cứ thực hiện.</p> <p>- Ngoài ra, đề xuất bổ sung quy định việc người nộp tiền chuyển bản sao chứng từ nộp tiền cho Ban Quản lý và Cơ quan thông báo tiền thuê đất để theo dõi, quản lý và thực hiện quy đổi, xác định thời gian người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo quy định.</p>

<p>c) Người sử dụng đất có trách nhiệm gửi Ban Quản lý và Cơ quan thông báo tiền thuê đất bản sao chứng từ đã nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước để các cơ quan thực hiện theo dõi, quản lý và quy đổi, xác định thời gian người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất theo quy định.</p> <p>d) Trường hợp người sử dụng đất không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế và quy định của pháp luật có liên quan.</p>	
<p>3. Căn cứ đơn giá cho thuê đất tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất, quyết định miễn, giảm tiền thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chứng từ nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả vào ngân sách Nhà nước do người sử dụng đất cung cấp, Cơ quan thông báo tiền thuê đất có trách nhiệm thực hiện quy đổi số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng mà người sử dụng đất đã hoàn trả ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm của người sử dụng đất, đồng thời xác định thời điểm người sử dụng đất tiếp tục phải nộp tiền thuê đất hàng năm.</p>	<p>- Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 6 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây và a khoản 1 Điều 31 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, việc quy đổi số tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất đã hoàn trả ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm được căn cứ trên đơn giá thuê đất hàng năm đã được cơ quan có thẩm quyền xác định. Đồng thời, việc xác định thời điểm người sử dụng đất tiếp tục phải nộp tiền thuê đất cần căn cứ trên số năm được quy đổi và số năm được miễn tiền thuê đất (nếu có). Do đó, đề xuất quy định Cơ quan xác định, thông báo tiền đất là cơ quan thực hiện quy đổi và xác định thời điểm người sử dụng đất tiếp tục phải nộp tiền thuê đất hàng năm.</p>
<p>4. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thì số tiền đã ứng trước được xử lý như sau:</p>	
<p>a) Số tiền mà người sử dụng đất đã ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo hình thức</p>	<p>- Khu CNC Hòa Lạc được ngân sách Nhà nước bố trí vốn để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tuy nhiên có thể có trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do đó, đề xuất cần</p>

<p>trả tiền thuê đất một lần; được trừ vào tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả phải nộp trong trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc không phải nộp tiền thuê đất; được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm theo phương pháp quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm mà không được miễn toàn bộ tiền thuê đất. Mức trừ không vượt quá số tiền phải nộp cho Nhà nước theo quy định, phần vượt quá (nếu có) được tính vào tổng mức đầu tư dự án theo quy định.</p>	<p>có quy định này để xử lý phần kinh phí đã ứng của người sử dụng đất theo nguyên tắc số tiền đã ứng được trừ vào các nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước (như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường GPMB hoàn trả), cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Đối với trường hợp người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần mà không được miễn toàn bộ tiền thuê đất: đây là trường hợp chỉ phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của Cơ quan nhà nước là được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước mà không phải thực hiện hoàn trả tiền bồi thường GPMB. Do đó trong trường hợp này, đề xuất quy định số tiền đã ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. + Đối với trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc không phải nộp tiền thuê đất: đây là trường hợp được miễn/không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, mà chỉ phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước là được xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Do đó trong trường hợp này, đề xuất quy định số tiền đã ứng trước được trừ vào tiền bồi thường GPMB hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước. + Đối với trường hợp thuê đất hàng năm mà không được miễn toàn bộ tiền thuê đất: đây là trường hợp phải trả tiền thuê đất trong toàn bộ thời gian thuê hoặc trong một số năm và phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước theo phương pháp quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm. Do đó, trong trường hợp này, đề xuất quy định số tiền đã ứng được tiếp tục quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm. Sau tổng thời gian quy đổi của 02 khoản tiền này cộng với thời gian được miễn (nếu có) thì người sử dụng đất phải tiếp tục nộp tiền thuê đất hàng năm.
--	--

<p>b) Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền bồi thường giải phóng mặt bằng phải hoàn trả và xác định số tiền còn lại người sử dụng đất phải nộp. Cơ quan xác định và thông báo tiền thuê đất có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại mà người sử dụng đất phải nộp, quy đổi số tiền đã ứng trước thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm.</p>	<p>- Tại điểm a khoản này đã đề xuất số tiền mà người sử dụng đất đã ứng trước được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc tiền bồi thường GPMB hoàn trả tương ứng với từng trường hợp cụ thể. Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định các cơ quan có trách nhiệm xác định số tiền được khấu trừ và số tiền còn lại phải nộp căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của từng đơn vị, cụ thể:</p> <p>+ Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền bồi GPMB phải hoàn trả và số tiền còn lại người sử dụng đất phải nộp (với lý do Ban Quản lý là cơ quan xác định và thông báo tiền bồi thường GPMB hoàn trả)</p> <p>+ Cơ quan xác định và thông báo tiền đất có trách nhiệm xác định số tiền đã ứng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại mà người sử dụng đất phải nộp, quy đổi số tiền đã ứng trước thành số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm.</p>
<p>c) Hồ sơ người sử dụng đất đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước gồm: Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (bản chính); Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao); Chứng từ chuyên tiền của người sử dụng đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bản sao).</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà người sử dụng đất đã ứng trước để có căn cứ cho các cơ quan liên quan thực hiện việc khấu trừ.</p>
<p>5. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng diện tích đất Ban Quản lý giao, cho thuê đối với người sử dụng đất thì số tiền ứng trước được xử lý như sau:</p>	<p>- Tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP đã quy định về việc chủ đầu tư hạ tầng ứng tiền trong trường hợp này như sau: “4. Đối với khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng, trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng trước tiền để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích</p>

<p>a) Người sử dụng đất phải trả cho chủ đầu tư hạ tầng toàn bộ số tiền chủ đầu tư hạ tầng đã ứng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p><i>đất Ban Quản lý trực tiếp cho nhà đầu tư thuê, nhà đầu tư có trách nhiệm trả cho chủ đầu tư hạ tầng số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chủ đầu tư hạ tầng đã ứng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được khấu trừ vào tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp cho nhà nước.</i></p>
<p>b) Người sử dụng đất được khấu trừ số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo các nguyên tắc quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.</p>	<p>- Vì vậy, Ban Quản lý đề xuất tiếp tục quy định nội dung này tại Quy định này vì thực tế Khu CNC Hòa Lạc đã có trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng tiền (nhưng chưa xử lý được việc khấu trừ theo quy định tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP vì mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả chưa được ban hành) và trong tương lai có thể tiếp tục có trường hợp chủ đầu tư hạ tầng ứng vốn.</p>
<p>c) Ban Quản lý và Cơ quan xác định, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có trách nhiệm xác định số tiền mà người sử dụng đất được khấu trừ và số tiền còn lại phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.</p>	<p>- Nội dung đề xuất tại Quy định này tương tự như tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, tuy nhiên có làm rõ thêm về các nguyên tắc khấu trừ và hồ sơ đề người sử dụng đất đề nghị khấu trừ số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng để các bên liên quan có căn cứ triển khai thực hiện.</p>
<p>d) Hồ sơ người sử dụng đất đề nghị khấu số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng gồm: Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được khấu trừ số tiền đã trả cho chủ đầu tư hạ tầng (bản chính); Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện bằng nguồn vốn ứng trước của chủ đầu tư hạ tầng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bản sao); Chứng từ chứng minh chủ đầu tư hạ tầng đã ứng tiền cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (bản sao); Chứng từ chứng minh nhà đầu tư đã hoàn thành việc trả tiền cho chủ đầu tư hạ tầng (bản sao).</p>	
<p>6. Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo quy định tại Điều 7, tiền bồi thường giải phóng mặt bằng còn lại mà người sử dụng đất phải hoàn trả cho Nhà nước sau khi được khấu trừ theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 5 Điều này được nộp</p>	<p>- Theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây và điểm a khoản 1 Điều 17 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 của Chính phủ quy định cơ chế, chính sách đặc thù đối với Khu CNC Hòa Lạc, tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất hoàn trả được nộp vào ngân sách Trung ương.</p>

	vào ngân sách Thành phố Hà Nội và được sử dụng để tiếp tục tái đầu tư, phát triển Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Hiện nay, Khu CNC Hòa Lạc đã được chuyển giao về thuộc quyền quản lý của UBND Thành phố và nguồn vốn cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ do ngân sách Thành phố tiếp tục bố trí. Do đó, đề xuất quy định tiền bồi thường GPMB mà người sử dụng đất hoàn trả được nộp vào ngân sách Thành phố và được sử dụng để tiếp tục tái đầu tư, phát triển Khu CNC Hòa Lạc.
8	Điều 8. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả	
	1. Người sử dụng đất được ưu đãi, hỗ trợ không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước trong các trường hợp sau:	- Tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP đã quy định một số trường hợp thuộc diện phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB nhưng được hưởng ưu đãi, hỗ trợ không phải hoàn trả. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP hiện nay không có các cơ chế, chính sách tương tự như Nghị định số 35/2017/NĐ-CP. - Vì vậy, Ban Quản lý đã rà soát và đề xuất một số đối tượng được hưởng ưu đãi, hỗ trợ không phải hoàn trả. Đây đều là các đối tượng thuộc diện được giao đất không thu tiền sử dụng đất, miễn toàn bộ tiền sử dụng đất, miễn toàn bộ tiền thuê đất hoặc không phải nộp tiền thuê đất (nói chung là không phải nộp các nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) nhưng phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB theo Quy định này. Do đó, để ưu đãi hỗ trợ toàn diện cho các đối tượng này, Ban Quản lý đề xuất các đối tượng này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB.
	a) Sử dụng đất và đất có mặt nước để xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, nhà điều hành hạ tầng, khu cây xanh, công viên sử dụng công cộng theo quy hoạch chung Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được phê duyệt.	- Đối tượng sử dụng đất này thuộc trường hợp không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị định 35/2017/NĐ-CP trước đây và cũng thuộc trường hợp không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Đây cũng chính là diện tích đất mà chủ đầu tư hạ tầng thuê để xây dựng hạ tầng và cho thuê hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

		<p>- Do đó, để khuyến khích việc phát triển hạ tầng cho Khu CNC Hòa Lạc, cũng như để bảo đảm ổn định về chính sách sau khi Nghị định 35/2017/NĐ-CP hết hiệu lực thi hành, Ban Quản lý đề xuất trường hợp này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB.</p>
	<p>b) Ban Quản lý và các đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp.</p>	<p>- Đối tượng này thuộc trường hợp không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định 35/2017/NĐ-CP trước đây và thuộc trường hợp được giao đất không thu tiền theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 118 Luật Đất đai 2024.</p> <p>- Do đó, đề xuất trường hợp này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB để bảo đảm ổn định về chính sách sau khi Nghị định 35/2017/NĐ-CP hết hiệu lực thi hành.</p>
	<p>c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở, cơ sở lưu trú cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê.</p>	<p>- Việc thu hút các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, cơ sở lưu trú cho chuyên gia, người lao động thuê khi làm việc tại Khu CNC Hòa Lạc hiện nay đang rất khó khăn nên cần có chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với các đối tượng này.</p> <p>- Vì vậy, để tạo điều kiện thu hút và phát triển hạ tầng xã hội cho Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý đề xuất quy định trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở, cơ sở lưu trú cho chuyên gia, người lao động thuê thì sẽ không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB. Tuy nhiên cần ràng buộc thêm điều kiện đối tượng này phải đồng thời được miễn tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê vì trong trường hợp này thì việc không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB mới thực sự có ý nghĩa. Trong quá trình xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố về các cơ chế, chính sách để phát triển nhà ở, nhà lưu trú theo quy định tại Luật Thủ đô 2024, Ban Quản lý sẽ đề xuất các chính sách miễn tiền sử dụng đất hoặc miễn tiền thuê đất cho dự án xây dựng nhà ở, nhà lưu trú tại khu công nghệ cao.</p>

	2. Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc giảm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu và phát triển công nghệ cao theo đề xuất của Ban Quản lý đối với từng trường hợp dự án đầu tư cụ thể.	- Để bảo đảm có các chính sách ưu đãi nhằm thu hút các dự án đầu tư trong lĩnh vực nghiên cứu và phát triển công nghệ cao, Ban Quản lý đề xuất quy định giao UBND Thành phố xem xét, quyết định việc giảm tiền bồi thường GPMB hoàn trả cho các đối tượng này căn cứ theo đề xuất của Ban Quản lý đối với từng trường hợp dự án cụ thể.
9	Điều 9. Cơ quan ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư, tiền xử lý nước thải	
	1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, Ban Quản lý quyết định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải. Ban Quản lý lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về thoát nước và cơ quan quản lý giá tại địa phương trước khi quyết định. - Theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao, hàng năm Ban quản lý khu công nghệ cao ban hành hoặc trình UBND cấp tỉnh ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng (bao gồm cả tiền xử lý nước thải) do Nhà nước đầu tư. - Hiện nay Ban Quản lý đã chuyển về trực thuộc UBND Thành phố, do đó Ban Quản lý đề xuất quy định UBND Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân.
	2. Căn cứ mức thu bình quân do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành và điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước tại các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng, làm cơ sở để tính toán, xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.	- Tại điểm b khoản 1 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC ngày 30/3/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 74/2017/NĐ-CP cũng quy định hàng năm Ban Quản lý quyết định mức thu tiền sử dụng hạ tầng theo từng khu chức năng căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân, hiện trạng hạ tầng và tình hình thu hút đầu tư thực tế.

		<p>- Hiện nay, hệ thống hạ tầng của Khu CNC Hòa Lạc chưa được hoàn thành đồng bộ (khu vực phía Nam Đại lộ Thăng Long hạ tầng hầu như chưa được Nhà nước xây dựng), mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước tại các phân khu chức năng cũng có sự khác nhau (ví dụ Khu Nghiên cứu và Triển khai, Khu Giáo dục và Đào tạo được đầu tư toàn bộ hạ tầng bằng ngân sách Nhà nước, còn Khu Công nghiệp CNC và Khu Phần mềm cần được chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bổ sung thêm).</p> <p>- Để bảo đảm mức thu tiền sử dụng hạ tầng phù hợp với điều kiện hạ tầng của từng khu chức năng, Ban Quản lý đề xuất giao Ban quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng theo phương pháp hệ số điều chỉnh, tương tự như quy định tại Thông tư số 32/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính. Mức thu cụ thể này là cơ sở để tính toán, xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.</p>
	<p>3. Chủ đầu tư hạ tầng ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do mình đầu tư sau khi có ý kiến chấp thuận về nguyên tắc của Ban Quản lý.</p>	<p>- Tại điểm d khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP quy định Chủ đầu tư hạ tầng quyết định mức thu tiền sử dụng hạ tầng trên cơ sở chấp thuận của Ban Quản lý. Tại khoản 8 Điều 22 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP cũng quy định chủ đầu tư hạ tầng định giá tiền sử dụng hạ tầng và phải được sự chấp thuận của Ban Quản lý trước khi ban hành.</p> <p>- Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định Chủ đầu tư hạ tầng ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do mình đầu tư sau khi có ý kiến chấp thuận về nguyên tắc của Ban Quản lý, tương tự như quy định tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2024/NĐ-CP.</p>
10	<p>Điều 10. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư</p>	

	<p>1. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư được xác định theo công thức sau:</p> <table border="1" data-bbox="315 252 1010 612"> <tr> <td data-bbox="315 252 533 612">Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân (đồng/m²/năm)</td> <td data-bbox="533 252 584 612">=</td> <td data-bbox="584 252 1010 612"> <p>Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm</p> <hr/> <p>Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc</p> </td> </tr> </table>	Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân (đồng/m ² /năm)	=	<p>Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm</p> <hr/> <p>Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc</p>	<p>- Tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính đã quy định mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân của Khu CNC Hòa Lạc = $(\text{Tổng chi phí dự kiến cho công tác vận hành duy tu/năm} + \text{Tổng chi phí dự kiến công tác bảo dưỡng/năm}) / \text{Tổng diện tích đất quy hoạch để cho thuê}$. Việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân theo phương pháp này là phù hợp để áp dụng đối với Khu CNC Hòa Lạc.</p> <p>- Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng quy định tại Thông tư số 32/2018/TT-BTC Ban Quản lý đã gặp một số khó khăn, vướng mắc như:</p> <p>+ Công tác vận hành, duy tu hạ tầng nói chung sẽ không bao gồm các công tác như: vệ sinh môi trường, thu gom và vận chuyển chất thải rắn; chăm sóc và duy trì cây xanh, thảm cỏ; bảo đảm an ninh trật tự và bảo vệ quy hoạch,... trong khi các công việc này là cần thiết phải thực hiện thường xuyên và hàng ngày để bảo đảm các hoạt động bình thường của Khu CNC Hòa Lạc.</p> <p>+ Ban Quản lý hiện đã giao một Đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc làm nhiệm vụ quản lý và khai thác hạ tầng nhưng trong cơ cấu chi phí cấu thành mức thu bình quân lại không có chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp.</p> <p>+ Tổng diện tích đất quy hoạch để cho thuê được xác định không bao gồm phần diện tích quy hoạch để xây dựng công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh, đất mặt nước tập trung, công viên sử dụng công cộng thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền thuê đất, do đó phải căn cứ vào các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng được phê duyệt. Trong điều kiện các khu chức năng chưa hoàn thành việc lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu thì việc xác định tổng diện tích này là không bảo đảm độ chính xác.</p>
Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân (đồng/m ² /năm)	=	<p>Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm</p> <hr/> <p>Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc</p>			
	<p>2. Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong một năm quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí như sau:</p>				
	<p>a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên toàn bộ các công trình hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước theo quy hoạch xây dựng được duyệt (trừ các công trình Nhà nước đã đầu tư và bàn giao cho các doanh nghiệp điện, nước, viễn thông để khai thác và kinh doanh theo quy định).</p>				
	<p>b) Chi phí bảo trì công trình hạ tầng định kỳ hàng năm theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.</p>				
	<p>c) Chi phí vệ sinh môi trường, thu gom chất thải rắn trên các tuyến đường và khu vực công cộng trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.</p>				

	d) Chi phí duy trì, chăm sóc hệ thống cây xanh bóng mát, cây xanh công viên, cây trang trí, thảm cỏ tại các khu vực được Nhà nước đầu tư.	<p>- Với các lý do trên, Ban Quản lý đề xuất quy định việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân vẫn theo các nguyên tắc đã được quy định tại Thông tư 32/2018/TT-BTC, tuy nhiên có điều chỉnh công thức để bảo đảm phù hợp hơn với thực tế của Khu CNC Hòa Lạc, đồng thời quy định đầy đủ, rõ ràng các khoản mục chi phí cần thiết để cấu thành nên mức thu, làm căn cứ để áp dụng thực hiện.</p>
	đ) Chi phí duy trì, vận hành hệ thống chiếu sáng công cộng và tín hiệu giao thông, bao gồm cả chi phí tiền điện chiếu sáng.	
	e) Chi phí duy trì hoạt động của lực lượng bảo vệ để bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ quy hoạch Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	
	g) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hạ tầng.	
	h) Các chi phí khác có liên quan.	
	3. Tổng diện tích đất các phân khu chức năng thuộc Khu Công nghệ cao Hòa Lạc quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, không bao gồm diện tích các phân khu chức năng hồ và vùng đệm, giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, cây xanh (cây xanh tập trung và cây xanh theo hạ tầng kỹ thuật chung).	<p>- Theo Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc, Khu CNC Hòa Lạc có 11 phân khu chức năng, trong đó có 08 khu chức chính để phục vụ việc thực hiện các mục tiêu của Khu CNC Hòa Lạc (như Khu Phần mềm, Khu Nghiên cứu và Triển khai, Khu Công nghiệp CNC,...) và 03 phân khu chức năng phụ trợ (hồ và vùng đệm; giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; cây xanh).</p> <p>- Ban Quản lý đề xuất xác định tổng diện tích đất các phân khu chức năng được căn cứ theo Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu CNC Hòa Lạc, nhưng loại trừ đi diện tích 03 phân khu phụ trợ do các phân khu này là sử dụng chung, không sử dụng riêng cho nhà đầu tư cụ thể nào.</p>
	4. Việc xác định các chi phí tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau:	

	<p>a) Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm tại điểm b khoản 2 Điều này được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.</p>	<p>- Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng, chi phí bảo trì định kỳ hàng năm được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị công trình (định mức tỷ lệ % đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là 0,18-0,25%).</p> <p>- Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định chi phí bảo trì công trình hạ tầng định kỳ hàng năm được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành.</p>
	<p>b) Chi phí quản lý tại điểm g khoản 2 Điều này được xác định bằng định 3,5% tổng chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e khoản 2 Điều này.</p>	<p>- Theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 3 Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng, chi phí quản lý đối với công tác bảo trì thuộc trách nhiệm chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình tính bằng 3,5% tổng chi phí thực hiện các công việc bảo trì định kỳ hàng năm.</p> <p>- Ngoài chi phí quản lý đối với công tác bảo trì nêu trên thì pháp luật hiện hành không có quy định cụ thể về mức chi phí quản lý dành cho đơn vị sự nghiệp đối với công tác vận hành, duy tu thường xuyên hạ tầng và các công việc khác có liên quan được quy định tại khoản 2 Điều này. Do đó, Ban Quản lý đề xuất áp dụng mức chi phí cho công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp bằng 3,5% tổng các chi phí các công việc có liên quan, tương tự như mức chi phí quản lý áp dụng đối với công tác bảo trì.</p>
	<p>c) Các chi phí còn lại được xác định bằng định mức tỷ lệ % theo quy định của pháp luật hoặc lập dự toán căn cứ trên điều kiện thực tế của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và các quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá có liên quan do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành.</p>	<p>- Ban Quản lý đề xuất các chi phí còn lại (ngoài chi phí bảo trì định kỳ và chi phí quản lý) cấu thành nên tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng trong công thức tính toán nêu trên được xác định bằng tỷ lệ % (nếu pháp luật có quy định) hoặc bằng lập dự toán trên cơ sở tính đúng, tính đủ các chi phí và căn cứ quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá có liên quan do UBND Thành phố ban hành.</p>
	<p>d) Đối với các công việc không có trong quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật và đơn giá do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành thì được áp dụng quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn</p>	<p>- Khi triển khai công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng có thể phát sinh trường hợp</p>

	<p>giá do Bộ Xây dựng ban hành hoặc Ban Quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc triển khai lập và trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành bổ sung để áp dụng thực hiện.</p>	<p>công việc không có trong quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật và đơn giá do UBND Thành phố ban hành. Trong trường hợp này, Ban Quản lý đề xuất được áp dụng quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá do Bộ Xây dựng ban hành hoặc Ban Quản lý báo cáo UBND Thành phố việc lập và ban hành bổ sung để áp dụng thực hiện.</p>
	<p>5. Mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại theo quy định tại Điều này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và được giữ ổn định trong thời gian 03 năm kể từ ngày ban hành. Trong thời hạn ổn định mức thu, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật có liên quan hoặc điều chỉnh quy trình, định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá mà có thể làm thay đổi tăng hoặc giảm mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đã được phê duyệt quá 10%, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh mức thu tiền sử dụng hạ tầng đã ban hành cho phù hợp để áp dụng cho chu kỳ ổn định tiếp theo.</p>	<p>- Theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP thì mức thu tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải được ban hành hàng năm. - Ban Quản lý thấy rằng việc ban hành hàng năm như quy định tại Nghị định số 10/2024/NĐ-CP là không cần thiết và mức thu của một số năm liền kề có thể sẽ không có sự thay đổi đáng kể. Do đó, Ban Quản lý đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng được giữ ổn định trong thời gian 03 năm và trong quá trình áp dụng thực hiện nếu có biến động về cơ chế, chính sách làm thay đổi mức thu quá 10% thì UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh lại mức thu cho phù hợp.</p>
	<p>6. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng bàn giao cho Ban Quản lý các công trình hạ tầng do mình đã đầu tư để Ban Quản lý thực hiện quản lý, khai thác, vận hành đồng bộ cùng với các công trình do Nhà nước đầu tư thì tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng quy định tại khoản 2 Điều này được tính đối với cả các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng bàn giao.</p>	<p>- Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP thì chủ đầu tư hạ tầng có thể bàn giao các công trình hạ tầng do mình đã đầu tư cho Ban Quản lý để Ban Quản lý quản lý, khai thác, vận hành đồng bộ cùng với các công trình do Nhà nước đầu tư. Trong trường hợp này thì Ban Quản lý phải thực hiện công tác vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên đối với cả các công trình nhận bàn giao từ chủ đầu tư hạ tầng. - Do đó, Ban Quản lý đề xuất tính cả chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên đối với các công trình nhận bàn giao từ chủ đầu tư để tính mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân của Khu CNC Hòa Lạc.</p>
	<p>7. Định kỳ hàng năm, căn cứ mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Ban Quản lý</p>	

	ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng theo các quy định như sau:	<p>- Tại khoản 2 Điều 9 Quy định này đã giao Ban Quản lý ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể đối với từng phân khu chức năng, làm cơ sở để tính toán, xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.</p> <p>- Để việc tính toán được thuận tiện và dễ dàng, Ban Quản lý đề xuất việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể cho từng phân khu chức năng bằng phương pháp hệ số điều chỉnh và được ban hành hàng năm để bảo đảm cập nhật kịp thời điều kiện hiện trạng hạ tầng và nhu cầu thu hút đầu tư tại các phân khu chức năng thuộc Khu CNC Hòa Lạc.</p>
	a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể tại các phân khu chức năng được xác định bằng mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc đã được phê duyệt nhân với hệ số điều chỉnh.	
	b) Hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý xác định, bảo đảm phù hợp và tương ứng với điều kiện hiện trạng, mức độ đầu tư hạ tầng của Nhà nước và nhu cầu thu hút đầu tư tại các phân khu chức năng.	
	c) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng cụ thể tại các phân khu chức năng được ban hành để áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm và là căn cứ để Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp.	
	8. Hàng năm, Ban Quản lý xác định và thông báo số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp một năm như sau:	
	a) Số tiền sử dụng hạ tầng nhà đầu tư phải nộp một năm bằng mức thu quy định tại điểm a khoản 7 Điều này nhân với diện tích đất sử dụng.	<p>- Mức thu tiền sử dụng hạ tầng là mức thu tính cho một năm (đồng/m²/năm), do đó số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp trong một năm được tính bằng mức thu cụ thể của từng phân khu chức năng nhân với diện tích đất sử dụng.</p>
	b) Diện tích đất sử dụng được xác định tại Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng hoặc tại biên bản bàn giao đất trên thực địa đối với trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất.	<p>- Đề xuất quy định diện tích đất sử dụng căn cứ theo quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng. Tuy nhiên, trong Khu CNC Hòa Lạc hiện vẫn còn một số trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất do gặp một số nguyên nhân chủ quan và khách quan, do đó đề xuất quy định diện tích đất sử dụng còn được căn cứ vào Biên bản bàn giao đất.</p>

	<p>c) Trường hợp nhà đầu tư được giao đất, thuê đất, thuê lại đất sau ngày 01 tháng 01 hàng năm thì tiền sử dụng hạ tầng của năm đầu tiên được tính từ thời điểm có Quyết định giao đất, thuê đất hoặc ký Hợp đồng cho thuê lại đất và tính bằng tổng số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp trong một năm chia cho 12 tháng nhân với số tháng sử dụng đất trong năm. Trường hợp thời gian sử dụng đất trong tháng có Quyết định giao đất, thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất từ 15 ngày trở lên thì tiền sử dụng hạ tầng được tính tròn 01 tháng.</p>	<p>- Số tiền sử dụng hạ tầng được tính cho 01 năm (từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12), do đó đề xuất quy định trong trường hợp thời điểm bắt đầu sử dụng đất sau ngày 01 tháng 01 hàng năm thì tiền sử dụng hạ tầng được phân bổ tương ứng với số tháng sử dụng đất trong năm đó, nếu thời gian sử dụng đất trong tháng đầu tiên từ 15 ngày trở lên thì tính tròn 01 tháng. Cách tính này cũng tương tự như cách tính tiền thuê đất hàng năm tại điểm a khoản 2 Điều 42 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.</p>
<p>11</p>	<p>Điều 11. Quy định về việc xác định mức thu tiền xử lý nước thải</p>	
	<p>Phương án 1: Xác định theo chi phí xử lý nước thải</p>	<p>- Đây là phương pháp kế thừa quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC ngày 30/3/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, ngoài ra có cập nhật, bổ sung một số nội dung có liên quan đến quy định chung của pháp luật về định giá dịch vụ thoát nước và tính đặc thù của Khu CNC Hòa Lạc</p>
	<p>1. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được xác định theo công thức sau:</p> $\text{Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân (đồng/m}^3\text{)} = \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong một năm}}{\text{Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải tính theo công suất thiết kế}}$	<p>- Tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính đã quy định việc xác định mức thu tiền xử lý nước thải bình quân tương ứng với hàm lượng chất ô nhiễm trong nước thải đáp ứng tiêu chuẩn nội bộ của Khu CNC Hòa Lạc = <i>(Tổng chi phí dự kiến cho công tác vận hành, duy tu trong điều kiện hệ thống xử lý nước thải đạt công suất thiết kế/năm + Tổng chi phí dự kiến công tác bảo dưỡng/năm)/ Tổng công suất thiết kế của hệ thống xử lý nước thải (m³/năm)</i>. Nguyên tắc xác định mức thu tiền xử lý nước thải bình quân theo công thức này là phù hợp để áp dụng đối với Khu CNC Hòa Lạc.</p>
	<p>2. Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý</p>	<p>- Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng quy định tại Thông tư số 32/2018/TT-BTC Ban Quản lý đã gặp một số khó khăn, vướng mắc như:</p>

	nước thải trong một năm quy định tại khoản 1 Điều này được xác định trên cơ sở tổng các chi phí như sau:	+ Ban Quản lý đã giao một Đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc làm nhiệm vụ quản lý, khai thác, vận hành hệ thống xử lý nước thải nhưng trong cơ cấu chi phí cấu thành mức thu tiền xử lý nước thải bình quân lại không có chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp.
	a) Chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thu gom nước thải và nhà máy xử lý nước thải của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trong điều kiện khi hệ thống xử lý nước thải đạt đủ công suất thiết kế. Chi phí này được xác định theo phương pháp xác định tổng chi phí thực hiện dịch vụ thoát nước của pháp luật hiện hành về định giá dịch vụ thoát nước.	+ Một số chi phí cần thiết khác cho công tác quản lý, khai thác, vận hành hệ thống xử lý nước thải chưa được nêu trong cơ cấu thành phần tổng chi phí như chi phí quan trắc, chi phí kiểm định. Ngoài ra, phí bảo vệ môi trường đối với nước thải cũng chưa có trong cơ cấu mức thu nên nhà đầu tư phải nộp thêm phí BVMT, dẫn việc Ban Quản lý phải xác định và thu nộp riêng khoản phí PBMT vào ngân sách.
	b) Chi phí quan trắc định kỳ chất lượng nước thải sau xử lý và chi phí kiểm định thiết bị của các trạm bơm và nhà máy xử lý nước thải.	+ Định mức, đơn giá một số công tác cụ thể liên quan đến công tác vận
	c) Chi phí bảo trì hệ thống thu gom và nhà máy xử lý nước thải theo quy định của pháp luật về xây dựng có liên quan.	hàn, duy tu, duy trì, bảo dưỡng chưa có định mức, đơn giá do UBND Thành phố ban hành nên phải tham khảo các định mức, đơn giá của công việc tương tự.
	d) Chi phí phục vụ công tác quản lý của đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ban Quản lý được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác hệ thống thu gom và xử lý nước thải.	- Tại Thông tư số 13/2018/TT-BXD ngày 27/12/2018 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp định giá dịch vụ thoát nước, trong đó quy định nguyên tắc xác định “giá thành của dịch vụ thoát nước trên 1m ³ nước thải” tính bằng tổng chi phí dịch vụ thoát nước chia cho tổng khối lượng nước thải được thu gom xử lý, còn “giá dịch vụ thoát nước” là giá thành cộng với lợi nhuận định mức của doanh nghiệp.
	đ) Phí bảo vệ môi trường tính trong một năm đối với nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	
	e) Các chi phí khác có liên quan.	- Tuy nhiên do khối lượng nước thải phát sinh của Khu CNC Hòa Lạc còn ít, nên nếu tính theo quy định chung tại Thông tư số 13/2018/TT-BXD thì giá thành của dịch vụ thoát nước trên 1m ³ nước thải sẽ cao, dẫn đến giá dịch vụ thoát nước mà nhà đầu tư phải trả sẽ cao, không tạo điều kiện ưu đãi hỗ trợ cho nhà đầu tư. Bên cạnh đó, việc quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật nói chung và hệ thống xử lý nước thải nói riêng được Ban Quản lý giao cho một đơn vị sự nghiệp trực thuộc để quản lý và đơn vị này tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà thầu vận hành, cung cấp dịch vụ xử

		<p>lý nước thải, do đó cần tính thêm các chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp. Ngoài ra, theo cách tính giá của Thông tư số 13/2018/TT-BXD thì giá dịch vụ thoát nước chưa bao gồm phí BVMT đối với nước thải, nên nếu áp dụng cách tính này thì nên vẫn phải tính riêng phí BVMT để thu của nhà đầu tư.</p> <p>- Với những lý do nêu trên, Ban Quản lý đề xuất quy định việc xác định mức thu tiền xử lý nước bình quân vẫn theo các nguyên tắc đã được quy định tại Thông tư 32/2018/TT-BTC, tuy nhiên cần quy định đầy đủ, rõ ràng các khoản mục chi phí cần thiết để cấu thành nên mức thu, bao gồm cả phí BVMT và chi phí quản lý của đơn vị sự nghiệp.</p>
	3. Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải quy định tại khoản 1 Điều này được tính bằng công suất thiết kế (m ³ /ngày) nhân với 365 ngày.	- Đề xuất quy định cách tính tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm theo công suất thiết kế x 365 ngày, tương tự như nội dung đã được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BXD.
	4. Các chi phí quy định tại khoản 2 Điều này được xác định theo các nguyên tắc như sau:	
	a) Chi phí bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí quản lý được xác định theo quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 10 Quy định này.	- Đề xuất quy định cách tính chi phí bảo trì định kỳ hàng năm, chi phí quản lý tương tự như đối với tiền sử dụng hạ tầng được đề xuất tại điểm a, b khoản 4 Điều 11 Quy định này.
	b) Phí bảo vệ môi trường được tính bằng mức phí cố định/năm cộng với số phí biến đổi tính trong 01 năm theo các quy định của pháp luật về phí bảo vệ môi trường. Các thông số về tổng lượng nước thải và hàm lượng chất ô nhiễm có trong nước thải sau xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung được xác định căn cứ trên số liệu quan trắc tự động nước thải của năm liền kề trước thời điểm lập hồ sơ xác định mức thu tiền xử lý nước thải.	<p>- Đề xuất tính luôn phí bảo vệ môi trường đối với nước thải vào trong cơ cấu tổng chi phí để xác định mức thu tiền xử lý nước thải. Như vậy, mức thu tiền xử lý nước thải đã bao gồm phí BVMT và khi nhà đầu tư đã nộp tiền xử lý nước thải vào ngân sách Nhà nước thì không phải nộp phí BVMT đối với nước thải nữa.</p> <p>- Việc đề xuất tính phí BVMT vào mức thu tiền xử lý nước thải được căn cứ theo các quy định tại Nghị định số 53/2020/NĐ-CP ngày 05/5/2020 của Chính phủ, cụ thể như sau:</p>

		<p>+ Hệ thống xử lý nước thải tập trung tại khu công nghệ cao là đối tượng chịu phí (điểm n khoản 2 Điều 2)</p> <p>+ Đơn vị quản lý vận hành hệ thống xử lý nước thải là người nộp phí trong trường hợp đơn vị xả nước thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung đã trả tiền dịch vụ xử lý nước thải cho đơn vị quản lý (khoản 2 Điều 4)</p> <p>- Việc xác định phí BVMT đối với nước thải của NMXLNT tập trung của Khu CNC Hòa Lạc hoàn toàn có thể thực hiện được theo các quy định tại Nghị định số 53/2020/NĐ-CP, mà không phải quy định cụ thể tại Quy định này. Phí BVMT bao gồm phí cố định và phí biến đổi, cụ thể:</p> <p>+ Phí cố định: 04 triệu đồng/năm (điểm b khoản 2 Điều 6)</p> <p>+ Phí biến đổi: tính theo tổng lượng nước thải ra và hàm lượng thông số ô nhiễm của từng chất có trong nước thải đầu ra của NMXLNT tập trung và mức thu đối với mỗi chất thải (đồng/kg) được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6.</p> <p>+ Số phí BVMT phải nộp: được tính theo công thức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7.</p> <p>- Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 53/2020/NĐ-CP thì phí BVMT được xác định căn cứ trên kết quả quan trắc thông số ô nhiễm và đo đạc lưu lượng nước thải tính theo Quý. Tuy nhiên, do trường hợp này cần tính số phí BVMT phải nộp theo năm để đưa vào trong cơ cấu tổng chi phí một năm cấu thành nên mức thu tiền xử lý nước thải, nên Ban Quản lý đề xuất quy định các số liệu về khối lượng nước thải và thông số ô nhiễm để tính toán phí BVMT được căn cứ trên số liệu quan trắc tự động nước thải của năm liền kề trước thời điểm lập hồ sơ xác định mức thu tiền xử lý nước thải.</p>
	<p>c) Các chi phí còn lại được xác định theo các quy định tại điểm c, d khoản 4 Điều 10 Quy định này.</p>	<p>- Các chi phí còn lại (gồm chi phí vận hành, duy tu, duy trì, bảo dưỡng thường xuyên; chi phí quan trắc; cho phí kiểm định thiết bị,...) được xác định</p>

		theo tỷ lệ % (nếu pháp luật có quy định) hoặc lập dự toán, tương tự như đối với tiền sử dụng hạ tầng.
	5. Mức thu tiền xử lý nước thải bình quân được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này đã bao gồm phí bảo vệ môi trường đối với nước thải, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) được giữ ổn định trong thời gian 05 năm kể từ ngày ban hành và được áp dụng đối với nước thải đầu ra của nhà đầu tư có hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trung bình đo tại điểm đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc không vượt giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	<p>- Đề xuất quy định thời gian giữ ổn định của mức thu tiền xử lý nước thải là trong thời gian 05 năm, tương ứng với thời hạn tối thiểu của hợp đồng quản lý vận hành hệ thống thoát nước quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.</p> <p>- Tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC quy định mức thu bình quân được áp dụng đối với nước thải đáp ứng tiêu chuẩn nội bộ của Khu CNC Hòa Lạc. Vì vậy, đề xuất tiếp tục thực hiện quy định nguyên tắc này tại Thông tư số 32/2018/TT-BTC, đồng thời làm rõ mức thu tiền xử lý nước thải đã bao gồm phí bảo vệ môi trường (do trong cơ cấu chi phí để tính mức thu đã bao gồm phí bảo vệ môi trường).</p>
	6. Trường hợp hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải đầu ra của nhà đầu tư cao hơn giá trị tối đa cho phép theo quy định nội bộ của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thì được xử lý như sau:	- Tại điểm b khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC quy định trong trường hợp hàm lượng chất ô nhiễm trong nước thải không đáp ứng tiêu chuẩn nội bộ trong Khu CNC Hòa Lạc thì mức thu tiền xử lý nước thải được xác định bằng mức thu bình quân cộng thêm khoản phụ thu do Ban Quản lý quyết định, tức là vẫn cho phép tiếp nhận nước thải vượt chuẩn.
	a) Ban Quản lý kiểm tra, rà soát tình hình thực tế nước thải của nhà đầu tư và khả năng tiếp nhận, xử lý của nhà máy xử lý nước thải để quyết định việc chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn của nhà đầu tư. Thời gian tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tối đa 06 tháng để nhà đầu tư thực hiện các biện pháp khắc phục. Trường hợp không được tiếp nhận nước thải không khắc phục được trong thời hạn quy định, nhà đầu tư sẽ bị áp dụng các hình thức xử phạt vi phạm hành chính theo quy định và tạm dừng hoạt động cho đến khi khắc phục xong.	- Tuy nhiên sau khi rà soát, Ban Quản lý thấy rằng việc tiếp nhận nước thải vượt chuẩn là không nên vì có thể dẫn đến tình trạng quá tải hệ thống xử lý và khiến cho nhà đầu tư không có ý thức trong việc bảo vệ môi trường. Vì vậy, Ban Quản lý đề xuất chỉ đồng ý tiếp nhận nước thải vượt chuẩn trong thời gian tối đa 06 tháng để nhà đầu tư khắc phục tình trạng vượt chuẩn và trong thời gian này, nhà đầu tư phải trả tiền xử lý nước thải với mức thu cao hơn mức thu bình quân và do Ban Quản lý xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh để đảm bảo thuận tiện, dễ dàng.
	b) Trong thời gian được chấp thuận tiếp nhận nước thải vượt chuẩn tại điểm a khoản này, nhà đầu tư phải áp dụng mức thu	

	<p>tiền xử lý nước thải cao hơn mức thu bình quân. Mức thu trong trường hợp này được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh do Ban Quản lý quy định tương ứng với từng mức độ hàm lượng chất ô nhiễm (COD) trong nước thải.</p>	
	<p>7. Việc xác định số tiền xử lý nước thải nhà đầu tư phải nộp được thực hiện theo các quy định sau:</p>	
	<p>a) Số tiền xử lý nước thải phải nộp = Mức thu tiền xử lý nước thải quy định tại Điều này x Khối lượng nước thải phát sinh.</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể công thức tính số tiền xử lý nước thải phải nộp bằng mức thu tiền xử lý nước thải x khối lượng nước thải phát sinh, tương tự như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 4 Thông tư số 32/2018/TT-BTC.</p>
	<p>b) Khối lượng nước thải phát sinh được xác định theo thiết bị quan trắc tự động lưu lượng nước thải đầu ra hoặc được xác định bằng 80% khối lượng nước cấp sử dụng. Nhà đầu tư được lựa chọn và thống nhất với Ban Quản lý về phương pháp xác định khối lượng nước thải.</p>	<p>- Đề xuất quy định cách xác định nước thải theo một trong hai phương án và do nhà đầu tư lựa chọn căn cứ trên đặc điểm sử dụng nước của đơn vị mình, cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Tính bằng 80% khối lượng nước cấp: đây là cách tính thông thường theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 39 Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải. + Tính theo thiết bị quan trắc tự động lưu lượng nước thải: trong Khu CNC Hòa Lạc có thể có những đơn vị sử dụng nước sạch để làm nguyên liệu sản xuất nên khối lượng nước thải ít hơn rất nhiều so với khối lượng nước cấp. Vì vậy, đề xuất quy định nhà đầu tư được xác định khối lượng nước thải thực tế theo thiết bị quan trắc, mà không tính theo 80% khối lượng nước cấp để phản ánh đúng thực tế và đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư.
	<p>c) Trường hợp khối lượng nước thải được xác định theo khối lượng nước sạch sử dụng, đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm cung cấp cho Ban Quản lý số liệu về khối lượng nước sạch trước ngày 10 hàng tháng để làm căn cứ xác định khối lượng nước thải của nhà đầu tư. Trường hợp khối lượng nước</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể cách thức lấy số liệu về khối lượng nước thải làm căn cứ để xác định số tiền xử lý nước thải phải nộp cụ thể như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Trường hợp tính bằng 80% khối lượng nước sạch sử dụng: Đề xuất quy định đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm cung cấp số liệu sử dụng nước cho Ban Quản lý trước ngày 10 hàng tháng.

<p>thải được xác định theo thiết bị quan trắc tự động, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý (PA2: <i>phối hợp với Đơn vị cung cấp nước sạch</i>) để xác định khối lượng nước thải phát sinh trong tháng vào tuần cuối cùng của tháng.</p>	<p>+ Trường hợp xác định theo thiết bị quan trắc: Đề nghị quy định nhà đầu tư phối hợp với Ban Quản lý (hoặc Đơn vị cung cấp nước sạch) để xác định số liệu trong tuần cuối cùng của tháng.</p>
<p>d) Định kỳ hàng tháng, căn cứ trên khối lượng nước thải của nhà đầu tư được xác định theo quy định tại điểm c khoản này, Ban Quản lý có trách nhiệm xác định số tiền xử lý nước thải của tháng và ban hành Thông báo tiền xử lý nước thải gửi đến nhà đầu tư. (PA2: <i>Đơn vị cung cấp nước sạch có trách nhiệm xác định số tiền xử lý nước thải và ban hành thông báo thu tiền xử lý nước thải cùng với việc thu tiền nước sạch</i>).</p>	<p>- Đề xuất quy định trách nhiệm của đơn vị xác định và thông báo số tiền xử lý nước thải nhà đầu tư phải nộp theo 01 trong 02 phương án: Giao Ban Quản lý hoặc giao đơn vị cung cấp nước sạch</p>
<p>8. Nhà đầu tư đã nộp tiền xử lý nước thải theo mức thu được cơ quan nhà Nước có thẩm quyền ban hành theo Quy định này thì không phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải.</p>	<p>- Trong cơ cấu mức thu tiền xử lý nước thải đã bao gồm chi phí về phí BVMT đối với nước thải. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 53/2020/NĐ-CP, đề xuất quy định rõ nội dung nhà đầu tư đã nộp tiền xử lý nước thải theo mức thu được cơ quan nhà Nước có thẩm quyền ban hành theo Quy định này thì không phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với nước thải.</p>
<p>PA2: Tiền xử lý nước thải của nhà đầu tư tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được tính và thu theo giá nước sạch theo quy định của Thành phố Hà Nội</p>	<p>- Công nghệ xử lý của nhà máy xử lý nước thải tập trung của Khu CNC Hòa Lạc là công nghệ sinh học (AAO). Do tính chất hoạt động công nghệ cao nên hầu hết nước thải của các nhà đầu tư tại Khu CNC Hòa Lạc là nước thải sinh hoạt, khối lượng nước thải công nghiệp phát sinh không đáng kể và các nhà đầu tư phải xử lý sơ bộ nước thải đạt yêu cầu nội bộ của Khu CNC Hòa Lạc trước khi xả vào hệ thống. Vì vậy, Ban Quản lý đề xuất thêm phương án xác định tiền xử lý nước thải (hoặc gọi là giá dịch vụ thoát nước) và được thu luôn cùng với giá nước sạch theo quy định chung của Thành phố.</p>

<p>12</p>	<p>Điều 12. Quy định về việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư</p>	<p>- Tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định số 10/2024/NĐ-CP đã định nghĩa về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư và thẩm quyền, trách nhiệm của các đơn vị liên quan trong việc xác định, chấp thuận các mức thu. Tuy nhiên, do các Nghị định này cũng như tại các văn bản hướng dẫn không quy định cụ thể cách thức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, không rõ cơ cấu chi phí hình thành nên mức thu được tính toán trên cơ sở nào,... dẫn đến trong những năm vừa qua, chủ đầu tư hạ tầng chưa thể hoàn thành việc xác định mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận chính thức.</p> <p>- Vì vậy, tại Nghị quyết này cần quy định cụ thể về việc xác định tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do Nhà nước đầu tư, làm căn cứ để Ban quản lý và các chủ đầu tư hạ tầng triển khai thực hiện.</p>
	<p>1. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư được xác định đối với các phân khu chức năng được đầu tư hạ tầng nội bộ bằng nguồn vốn của chủ đầu tư hạ tầng và chủ đầu tư hạ tầng thực hiện cơ chế quản lý đất đai và phát triển hạ tầng theo quy định tại khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 23 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao.</p>	<p>- Khu CNC Hòa Lạc được đầu tư hạ tầng bằng cả nguồn vốn ngân sách Nhà nước và vốn huy động của chủ đầu tư hạ tầng, hiện có Tổng Công ty Vinaconex, Công ty FHL, Công ty HHPD làm chủ đầu tư hạ tầng hạ tầng nội bộ của Khu Công nghiệp CNC1, Khu Công nghiệp CNC2 và Khu Phần mềm. Các chủ đầu tư này đều thực hiện cơ chế quản lý đất đai và quản lý hạ tầng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, đồng thời hiện nay được quy định tại khoản 3 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 23 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP, theo đó chủ đầu tư hạ tầng chỉ thuê đất xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh mặt nước... để xây dựng hạ tầng và cho nhà đầu tư thuê hạ tầng, phần diện tích đất còn lại của khu chức năng thì chủ đầu tư chuẩn bị mặt bằng sau đó bàn giao lại cho Nhà nước để cho nhà đầu tư thuê đất trực tiếp.</p> <p>- Do đó, đề xuất quy định rõ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư chỉ áp dụng đối với các phân khu chức năng được đầu tư hạ tầng nội bộ bằng nguồn vốn của chủ đầu tư hạ tầng và</p>

		chủ đầu tư hạ tầng thực hiện cơ chế quản lý đất đai và phát triển hạ tầng theo các Nghị định trên.
2. Tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bao gồm 02 khoản tiền như sau: a) Tiền sử dụng hạ tầng thu một lần là khoản thu nhằm thu hồi chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và chi phí chuẩn bị mặt bằng khu chức năng của chủ đầu tư hạ tầng. b) Tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm là khoản thu nhằm bù đắp chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên các công trình hạ tầng đã được chủ đầu tư hạ tầng đầu tư.		- Tại khoản 4 Điều 2 Quy định này đã định nghĩa tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư theo các nguyên tắc quy định tại điểm b khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và khoản 7 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP. - Do đó, để làm rõ thêm nội dung này, Ban Quản lý đề xuất quy định rõ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư bao gồm 02 khoản tiền là tiền đầu tư ban đầu cần thu hồi một lần khi có nhà đầu tư và tiền duy tu thường xuyên hàng năm đối với các công trình đã đầu tư.
3. Chủ đầu tư xác định tiền sử dụng hạ tầng thu một lần quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo các quy định sau:		
a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần được tính theo công thức sau: $\text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần (đồng/m}^2\text{)} = \frac{\text{Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng + Lợi nhuận định mức + Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án}}{\text{Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê}}$		- Đề xuất cách tính mức thu tiền sử dụng hạ tầng theo nguyên tắc bình quân trên cơ sở theo tổng chi phí cần thu hồi chia cho tổng diện tích đất cần thu hồi của nhà đầu tư cần phải thu hồi khoản kinh phí này. - Tổng chi phí đề xuất được xác định bằng tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng và cần cộng thêm Lợi nhuận định mức và Thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án trên cơ sở vận dụng theo nguyên tắc định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 8 Thông tư 45/2024/TT-BTC ngày 01/07/2024 của Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.
b) Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng tại điểm a khoản này được xác định bằng tổng các chi phí sau:		

<p>- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe, hệ thống cây xanh, cảnh quan, công trình quản lý điều hành, nhà trạm phòng cháy chữa cháy, chi phí chuẩn bị mặt bằng đối với diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng hạ tầng và diện tích đất quy hoạch để giao, cho thuê đối với các nhà đầu tư theo quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt. Chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và tính theo giá trị quyết toán (nếu có) hoặc giá trị dự toán được thẩm tra, thẩm định, phê duyệt theo quy định, bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí lãi vay tương ứng (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị xây dựng, chi phí thiết bị và phương tiện chữa cháy phục vụ hoạt động của đội phòng cháy chữa cháy chuyên ngành, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí dự phòng.</p>	<p>- Đề xuất quy định đầy đủ các loại chi phí đầu tư xây dựng mà chủ đầu tư hạ tầng tại Khu CNC Hòa Lạc phải bỏ ra để xây dựng hạ tầng của khu chức năng. Các chi phí này được xác định theo các quy định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và theo nguyên tắc công việc nào có quyết toán thì lấy theo giá trị quyết toán, công việc nào chưa có quyết toán thì lấy theo giá trị dự toán được duyệt.</p>
<p>- Chi phí lãi vay trong thời gian vận hành tính theo kế hoạch lắp đầy của khu chức năng và phương án kinh doanh của chủ đầu tư hạ tầng.</p>	<p>- Đề xuất quy định trong cơ cấu tổng chi phí đầu tư xây dựng gồm cả chi phí lãi trong thời gian vận hành trên cơ sở tham khảo, vận dụng các quy định tại Điều 21 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về quản lý nhà ở xã hội, trong đó tại điểm b khoản 2 Điều 22 quy định: “Lãi vay (nếu có) không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án”.</p>
<p>- Chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng, môi giới của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 5% doanh thu của dự án.</p>	<p>- Đề xuất quy định trong cơ cấu tổng chi phí đầu tư xây dựng gồm cả chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng, môi giới của chủ đầu tư hạ tầng trên cơ sở tham khảo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP và khoản 1 Điều 10 Thông tư 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá. Căn cứ điều kiện cụ thể của</p>

		Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý đề xuất chi phí quảng cáo, tổ chức bán hàng, môi giới được tính tối đa bằng 5% doanh thu của dự án.
	- Chi phí quản lý doanh nghiệp của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 10% doanh thu dự án.	- Đề xuất quy định trong cơ cấu tổng chi phí đầu tư xây dựng gồm cả chi phí quản lý doanh nghiệp của chủ đầu tư hạ tầng trên cơ sở tham khảo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định Nghị định 100/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 10 Thông tư 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính. Căn cứ điều kiện cụ thể của Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý đề xuất chi phí quản lý doanh nghiệp của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 10% doanh thu dự án.
	- Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác của chủ đầu tư hạ tầng, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho dự án và được xác định bằng phương pháp lập dự toán theo các quy định của pháp luật hiện hành.	- Tại điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, tổng chi phí đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp và các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ. - Do đó, đề xuất quy định trong cơ cấu chi phí còn có thể có các chi phí hợp lý, hợp lệ khác ngoài dự kiến mà chưa được thống kê tại đây để có căn cứ tính toán trong trường hợp có các phát sinh.
	c) Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.	- Đề xuất quy định lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng là một thành phần cơ cấu tính mức thu tiền sử dụng hạ tầng và được xác định trên cơ sở tham khảo, vận dụng các quy định của pháp luật khác liên quan như sau: + Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo khoản 1 Điều 22 Nghị định Nghị định 100/2024/NĐ-CP tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phân diện tích nhà ở xã hội. + Lợi nhuận định mức có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh, chi phí lãi vay để ước tính tổng chi phí phát triển khi định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND Thành phố là 14%. + Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng theo điểm c khoản 5

		<p>Điều 9 Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 01/07/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định cụ thể các yếu tố khác hình doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.</p> <p>- Căn cứ điều kiện cụ thể của Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý đề xuất lợi nhuận định mức của chủ đầu tư hạ tầng được tính tối đa bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.</p>
	d) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án được xác định theo quy định của pháp luật và căn cứ trên phương án kinh doanh dự án.	- Đề xuất quy định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của dự án là một thành phần cơ cấu tính mức thu tiền sử dụng hạ tầng, được xác định theo quy định của pháp luật và căn cứ trên phương án kinh doanh dự án.
	đ) Diện tích đất của phân khu chức năng được quy hoạch để giao, cho thuê quy định tại điểm a khoản này được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không bao gồm diện tích đất chủ đầu tư thuê để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung và công trình không phục vụ mục đích kinh doanh.	- Đề xuất quy định diện tích đất của khu chức năng trong công thức tính toán mức thu tiền sử dụng hạ tầng là diện tích được quy hoạch để giao, cho thuê đối với các nhà đầu tư theo quy hoạch phân khu được phê duyệt (tuy nhiên cần quy định rõ là diện tích này không bao gồm tích đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung và công trình không phục vụ mục đích kinh doanh mà chủ đầu tư hạ tầng thuê của Nhà nước) để đảm bảo chủ đầu tư hạ tầng có thể thu hồi đủ chi phí có liên quan từ các nhà đầu tư.
	4. Chủ đầu tư hạ tầng xác định tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại điểm b khoản 2 Điều này theo các quy định sau:	
	<p>a) Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm được tính theo công thức sau:</p> $\text{Mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm (đồng/m}^2\text{/năm)} = \frac{\text{Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm đối với các công trình đã được chủ đầu tư hạ tầng hoàn thành xây dựng}}{\text{_____}}$	- Đề xuất cách tính mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư tương tự về nguyên tắc như đối với trường hợp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này, tuy nhiên có một số nội dung điều chỉnh cho phù hợp với bản chất của khoản tiền này là chủ đầu tư hạ tầng cần thu hồi đủ để bù đắp các chi phí, cụ thể:

	<p>Diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại tại phân khu chức năng do chủ đầu tư hạ tầng xây dựng và phát triển hạ tầng</p>	<p>+ Quy định rõ tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm là tính cho các công trình đã được chủ đầu tư hạ tầng hoàn thành xây dựng (vì chủ đầu tư hạ tầng chỉ phải thực hiện duy tu, vận hành đối với các công trình đã hoàn thành xây dựng)</p> <p>+ Quy định diện tích đất là diện tích đất đã được giao, cho thuê, cho thuê lại (tức là diện tích đã có nhà đầu tư) để đảm bảo chủ đầu tư hạ tầng có thể thu hồi đủ các chi phí đã bỏ ra.</p>
	<p>b) Tổng chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm quy định tại điểm a khoản này bao gồm các chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ khoản 2 Điều 10 Quy định này và chi phí quản lý phục vụ công tác khai thác, vận hành các công trình hạ tầng của chủ đầu tư hạ tầng.</p>	<p>- Đề xuất quy định các tính chi phí quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên trong một năm tương tự như đối với tiền sử dụng hạ tầng do Nhà nước đầu tư (tuy nhiên không bao gồm chi phí bảo đảm an ninh trật tự do Ban Quản lý sẽ tổ chức thực hiện công việc này cho toàn Khu CNC Hòa Lạc và chi phí này đã được tính trong mức thu tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư nộp ngân sách Nhà nước).</p>
	<p>c) Diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại quy định tại điểm a khoản này được xác định theo Quyết định giao đất, cho thuê đất, Hợp đồng cho thuê lại đất hoặc Biên bản bàn giao đất trên thực địa trong trường hợp đã sử dụng đất nhưng chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất.</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể cách thức xác định diện tích đất nhà đầu tư đã được giao, thuê, thuê lại để làm căn cứ xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tương tự như đối với việc xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư.</p>
	<p>5. Trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng trong việc xác định và ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng:</p>	
	<p>a) Chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần theo quy định tại khoản 3 Điều này và đề xuất khung mức thu, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi ban hành để thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp phải điều chỉnh mức thu tăng từ 10% trở lên so với mức thu đã được chấp thuận, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm đề xuất điều chỉnh lại mức thu và trình Ban Quản lý</p>	<p>- Tại điểm d khoản 3 Điều 7 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP quy định chủ đầu tư hạ tầng quyết định mức thu tiền sử dụng hạ tầng trên cơ sở chấp thuận của Ban Quản lý.</p> <p>- Tại khoản 8 Điều 21 Nghị định số 10/2024/NĐ-CP quy định chủ đầu tư hạ tầng định giá tiền sử dụng hạ tầng, trong đó khung giá và các loại phí trên phải được sự chấp thuận của Ban quản lý khu công nghệ cao. Đồng</p>

	<p>chấp thuận trước khi ban hành. Trường hợp cần thiết, trên cơ sở đánh giá các quy định có liên quan và mức độ ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, Ban Quản lý tổ chức thẩm định khung mức thu tiền sử dụng hạ tầng và đề nghị chủ đầu tư hạ tầng đề xuất lại khung mức thu tại khoản này.</p>	<p>thời quy định định kỳ 06 tháng một lần hoặc trong trường hợp có sự điều chỉnh tăng trên 10% so với mức đã đăng ký, Chủ đầu tư hạ tầng đăng ký khung giá và các loại phí với Ban quản lý khu công nghệ cao. Trường hợp cần thiết, trên cơ sở đánh giá các quy định có liên quan và mức độ ảnh hưởng đến môi trường đầu tư kinh doanh trên địa bàn, Ban quản lý khu công nghệ cao tổ chức thẩm định khung giá và các loại phí và đề nghị Chủ đầu tư hạ tầng đăng ký lại khung giá và các loại phí quy định tại khoản này.</p>
	<p>b) Hàng năm, chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng hàng năm quy định tại khoản 4 Điều này, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi phê duyệt, ban hành để áp dụng thực hiện từ ngày 01 tháng 01 hàng năm.</p>	<p>- Để đảm bảo phù hợp với thực tiễn của Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý đề xuất quy định chủ đầu tư hạ tầng tổ chức xác định và đề xuất khung mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần, trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi ban hành để thực hiện. Tuy nhiên chỉ quy định trường hợp phải điều chỉnh mức thu tăng từ 10% trở lên so với mức thu đã được chấp thuận thì chủ đầu tư hạ tầng mới phải đề xuất điều chỉnh lại mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận trước khi ban hành, mà không quy định việc phải định kỳ 06 một lần phải điều chỉnh lại.</p> <p>- Còn đối với mức thu tiền sử dụng hàng năm, Ban Quản lý đề xuất quy định chủ đầu tư hạ tầng xác định và trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận trước khi phê duyệt để áp dụng thực hiện từ ngày 01 tháng 01 hàng năm, thống nhất với việc áp dụng mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư.</p>
	<p>c) Chủ đầu tư hạ tầng tính toán và thông báo cho nhà đầu tư số tiền sử dụng hạ tầng thu một lần và số tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm. Việc thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng quyết định.</p>	<p>- Ban Quản lý đề xuất quy định chủ đầu tư hạ tầng tính toán và thông báo số tiền sử dụng hạ tầng thu một lần và số tiền sử dụng hạ tầng thu hàng năm, cũng như quyết định việc thu, nộp và sử dụng các khoản tiền này.</p>
	<p>7. Nhà đầu tư tại các khu chức năng quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê</p>	<p>- Đề xuất quy định rõ trách nhiệm của nhà đầu tư tại các khu chức năng có chủ đầu tư hạ tầng phải đồng thời nộp 02 khoản tiền sử dụng hạ tầng,</p>

	<p>đất và trường hợp thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm:</p> <p>a) Nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Nhà nước theo các quy định tại Điều 14 Quy định này.</p> <p>b) Nộp tiền sử dụng hạ tầng cho chủ đầu tư hạ tầng theo quy định tại Điều này. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo Thông báo được xử lý theo quy định của pháp luật về kinh tế và dân sự.</p>	<p>bao gồm khoản tiền nộp cho Nhà nước và khoản tiền nộp cho chủ đầu tư hạ tầng.</p>
<p>13</p>	<p>Điều 13. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân</p>	
	<p>1. Ban Quản lý tổ chức lập hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 10 và mức thu tiền xử lý nước thải bình quân theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 11 Quy định này, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, ban hành. Ban Quản lý có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố.</p>	<p>- Ban Quản lý là đơn vị được giao thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước đầu tư, do đó đề xuất giao Ban Quản lý tổ chức lập hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân và tiền xử lý nước thải bình quân, trình UBND Thành phố phê duyệt, ban hành.</p> <p>- Tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải được nhà đầu tư nộp vào ngân sách Nhà nước, do đó đề xuất quy định Ban Quản lý lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính trước khi trình UBND Thành phố mức thu tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải để đảm bảo có sự kiểm tra, giám sát của cơ quan tài chính của Thành phố trong việc này.</p>
	<p>2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ, Sở Tài chính có ý kiến thẩm định đối với hồ sơ đề xuất của Ban Quản lý. Trong quá trình thẩm định, trường hợp cần thiết Sở Tài chính có thể lấy thêm ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố. Các cơ quan chuyên môn được hỏi ý kiến có trách nhiệm gửi ý kiến</p>	<p>- Đề xuất quy định thời gian Sở Tài chính có ý kiến thẩm định đối với hồ sơ đề xuất của Ban Quản lý là tối đa 30 ngày làm việc, bảo đảm đủ thời gian để Sở Tài chính nghiên cứu, thẩm định hồ sơ và lấy thêm ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan nếu cần.</p> <p>- Việc quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc có liên quan đến lĩnh vực quản lý của</p>

	bằng văn bản cho Sở Tài chính trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản hỏi ý kiến.	các Sở, ngành chuyên môn (ví dụ như lĩnh vực cấp thoát nước, chiếu sáng, cây xanh thuộc quản lý của Sở Xây dựng; lĩnh vực giao thông thuộc quản lý của Sở GTVT; vệ sinh môi trường, thu gom chất thải rắn, thoát nước và xử lý nước thải thuộc quản lý của Sở TNMT,...). Do đó, đề xuất quy định trong quá trình thẩm định, Sở Tài chính có thể lấy thêm ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan nếu cần thiết.
	3. Căn cứ ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, Ban Quản lý có trách nhiệm chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ đề xuất và trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Đề xuất quy định Ban Quản lý có trách nhiệm chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ đề xuất theo ý kiến thẩm định của Sở Tài chính và trình UBND Thành phố để ban hành.
	4. Trên cơ sở hồ sơ do Ban Quản lý trình, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải bình quân trong thời gian tối đa 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.	- Đề xuất quy định UBND Thành phố ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng bình quân đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải trên cơ sở hồ sơ trình của Ban Quản lý (hồ sơ đã được chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến thẩm định của Sở Tài chính) và thời hạn ban hành là tối đa 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
14	Điều 14. Quy định về việc thu, nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải	
	1. Việc thu, nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư được thực hiện như sau:	
	a) Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 tháng 01 hàng năm.	- Đề xuất quy định thời gian Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 tháng 01 hàng năm để nhà đầu tư có căn cứ cân đối ngân sách ngay từ đầu năm để thực hiện nộp tiền.
	b) Đối với trường hợp nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng sau ngày 15 tháng 01	- Đề xuất quy định việc Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng và gửi Thông báo nộp tiền đến các nhà đầu tư phải nộp trong thời gian 10

<p>hàng năm, trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất, Ban Quản lý xác định số tiền sử dụng hạ tầng và gửi Thông báo nộp tiền đến các nhà đầu tư phải nộp.</p>	<p>ngày kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất để tránh tình trạng chậm thông báo thu tiền làm ảnh hưởng đến việc thu ngân sách, hoặc tránh việc nhà đầu tư có thể hiểu nhầm là đến ngày 15 tháng 01 năm sau Ban Quản lý mới được ban hành thông báo nộp tiền.</p>
<p>c) Thông báo nộp tiền sử dụng hạ tầng bao gồm các nội dung: số tiền sử dụng hạ tầng phải nộp, số tiền còn phải nộp của các năm trước (nếu có), số tài khoản thu tiền của ngân sách Thành phố, thời hạn nộp tiền.</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể các nội dung của thông báo nộp tiền để nhà đầu tư có căn cứ thực hiện.</p>
<p>d) Nhà đầu tư bao gồm trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và trường hợp thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm nộp tiền sử dụng hạ tầng vào ngân sách thành phố Hà Nội trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo của Ban Quản lý.</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể thời gian mà nhà đầu tư phải nộp tiền vào ngân sách Nhà nước để làm căn cứ cho các đơn vị thực hiện và tính các khoản chậm nộp nếu có. Đồng thời làm rõ đối tượng phải nộp tiền sử dụng hạ tầng là nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng để các nhà đầu tư có căn cứ thực hiện, tránh tình trạng nhà đầu tư thuê lại đất của chủ đầu tư hạ tầng không có cơ sở để nộp khoản tiền này, khiến Ban Quản lý lại phải thu qua Chủ đầu tư hạ tầng sẽ rất phức tạp và khó khăn như trong những năm vừa qua.</p>
<p>2. Việc thu, nộp tiền xử lý nước thải được thực hiện như sau:</p>	
<p>a) Ban Quản lý (PA2: hoặc Đơn vị cung cấp nước sạch) xác định số tiền xử lý nước thải mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 hàng tháng.</p>	<p>- Đề xuất quy định Ban Quản lý xác định số tiền xử lý nước thải mà nhà đầu tư phải nộp và gửi Thông báo nộp tiền đến nhà đầu tư trước ngày 15 hàng tháng do đến ngày 10 hàng tháng đơn vị cấp nước sạch mới có đủ thông tin về khối lượng nước cấp gửi Ban Quản lý.</p>
<p>b) Thông báo nộp tiền xử lý nước thải bao gồm các nội dung: số tiền xử lý nước thải phải nộp, số tiền còn phải nộp của các tháng trước (nếu có), số tài khoản thu tiền của ngân sách Thành phố, thời hạn nộp tiền.</p>	<p>- Đề xuất quy định cụ thể các nội dung của thông báo nộp tiền để nhà đầu tư căn cứ thực hiện.</p>

	c) Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp tiền xử lý nước thải vào ngân sách thành phố Hà Nội trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền.	- Đề xuất quy định cụ thể thời gian mà nhà đầu tư phải nộp tiền vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo thu tiền để làm căn cứ cho các đơn vị thực hiện và tính các khoản chậm nộp nếu có.
	3. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải vào ngân sách Thành phố, nhà đầu tư có trách nhiệm gửi chứng từ nộp tiền cho Ban Quản lý để theo dõi, quản lý. Trường hợp nhà đầu tư không nộp, chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế.	- Đề nghị quy định việc nhà đầu tư có trách nhiệm gửi chứng từ nộp tiền Ban Quản lý để theo dõi, quản lý, đồng thời quy định rõ trường hợp không chậm nộp hoặc nộp không đủ số tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải theo Thông báo thì sẽ được xử lý theo các quy định của pháp luật về quản lý thuế.
15	Điều 15. Chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải	
	1. Các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng.	- Tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định 10/2024/NĐ-CP không quy định chính sách ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng. Trong thực tiễn triển khai việc thu tiền sử dụng hạ tầng của nhà đầu tư, Ban Quản lý đã gặp phải khó khăn, bất cập trong việc thu tiền của các đối tượng là cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp (bao gồm đơn vị tự chủ và chưa tự chủ tài chính) do các đơn vị này không được Nhà nước bố trí kinh phí hoặc không thể cân đối được kinh phí để nộp tiền sử dụng hạ tầng cho Ban Quản lý. Tính từ năm 2022 đến nay (thời điểm Ban Quản lý bắt đầu tổ chức thu tiền sử dụng hạ tầng), tổng số tiền sử dụng hạ tầng mà các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp chưa nộp là khoảng 24 tỷ đồng. - Vì vậy, để hỗ trợ các đơn vị này, Ban Quản lý đề xuất chính sách miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư. Riêng với tiền xử lý nước thải, do số tiền phải nộp không nhiều nên các

		đơn vị có thể cân đối được nên Ban Quản lý không đề xuất việc miễn, giảm tiền xử lý nước thải cho các đơn vị này.
	2. Chủ đầu tư hạ tầng thuê đất để xây dựng các công trình hạ tầng sử dụng chung và công trình không nhằm mục đích kinh doanh được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải.	- Diện tích đất này để xây dựng các công trình hạ tầng sử dụng chung cho Khu CNC Hòa Lạc và thuộc trường hợp không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 95 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định đối với diện tích đất này thì chủ đầu tư hạ tầng được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải.
	3. Đối với các trường hợp dự án đặc biệt cần thu hút đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định việc miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng theo đề xuất của Ban Quản lý.	- Trên thực tế có những trường hợp dự án cần đặc biệt thu hút đầu tư và nhà đầu tư mong muốn được hưởng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Thành phố. Ban Quản lý đề xuất trong trường hợp này thì UBND Thành phố sẽ xem xét, việc miễn, giảm tiền sử dụng hạ tầng theo đề xuất của Ban Quản lý đối với từng dự án đầu tư cụ thể.
16	Điều 16. Quy định về bố trí kinh phí để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành các công trình hạ tầng, xử lý nước thải	
	1. Nguồn kinh phí thực hiện công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải, công tác vệ sinh môi trường và chăm sóc, duy trì cây xanh tại các khu vực công cộng của Khu Công nghệ cao Hòa Lạc được cân đối, bố trí từ nguồn ngân sách Thành phố.	- Theo quy định tại khoản 4 Điều 7 và khoản 2 Điều 16 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải được nộp vào tài khoản của Ban Quản lý và được sử dụng để thực hiện công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng, trường hợp kinh phí còn thiếu do thu không đủ bù chi thì ngân sách Nhà nước sẽ cấp bù cho Ban Quản lý để thực hiện. - Còn theo quy định tại Điều 14 Quy định này, toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải được nộp vào ngân sách Nhà nước. Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định ngân sách Thành phố bố trí kinh phí cho Ban Quản lý để thực hiện công tác duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng Khu CNC Hòa Lạc.

	2. Hàng năm vào thời điểm lập dự toán ngân sách Nhà nước, Ban Quản lý lập dự toán chi phí cho công tác nêu tại khoản 1 Điều này, gửi Sở Tài chính tổng hợp vào dự toán chi ngân sách Nhà nước của Ban Quản lý để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt.	- Đề xuất quy định trách nhiệm của Ban Quản lý trong việc lập dự toán chi phí hàng năm cho công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải của Khu CNC Hòa Lạc để trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt.
	3. Dự toán chi phí tại khoản 2 Điều này được lập trên cơ sở các khoản mục, thành phần chi phí quy định tại khoản 2 Điều 10 và điểm a, b, c, d, e khoản 2 Điều 11 Quy định này. Khi lập dự toán chi phí, Ban Quản lý được quyết định tần suất, khối lượng các công việc cần thực hiện phù hợp với điều kiện hiện trạng và công tác quản lý đối với Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.	- Đề xuất quy định nguyên tắc lập chi phí hàng năm là bao gồm khoản mục chi phí cho các công việc đã được xác định khi xây dựng mức thu tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải tại Quy định này.
	4. Sở Tài chính có trách nhiệm cân đối, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định kinh phí bố trí hàng năm cho Ban Quản lý để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng và hệ thống thu gom, xử lý nước thải Khu Công nghệ cao Hòa Lạc trên nguyên tắc đảm bảo bố trí đủ kinh phí theo đề xuất của Ban Quản lý.	- Do toàn bộ nguồn thu tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải của nhà đầu tư đã được nộp vào ngân sách Nhà nước. Do đó, đề xuất quy định trách nhiệm của Sở Tài chính trong việc trình UBND Thành phố quyết định kinh phí bố trí hàng năm cho Ban Quản lý bảo đảm nguyên tắc bố trí đủ theo dự toán theo đề xuất của Ban Quản lý để Ban Quản lý có thể thực hiện đầy đủ các công tác quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, duy trì, bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên theo nhu cầu thực tế của Khu CNC Hòa Lạc.
17	Điều 17. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả	
	1. Người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và thuộc đối tượng phải thực hiện hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước theo Quy định này mà chưa thực hiện việc hoàn trả do chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo số tiền phải nộp thì tiếp tục thực hiện theo các cơ chế, chính sách tại Quy định này. Việc quy đổi số tiền bồi	- Do Ban Quản lý chưa xác định và thông báo được mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP (các lý do như đã trình bày tại phần trên) nên những đối tượng phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước đến nay cũng chưa thực hiện được việc hoàn trả.

	<p>thường giải phóng mặt bằng hoàn trả thành thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm được căn cứ đơn giá cho thuê đất hàng năm xác định tại thời điểm có Quyết định cho thuê đất (PA2: căn cứ đơn giá cho thuê đất hàng năm xác định tại thời điểm nộp tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả).</p>	<p>- Sau khi Nghị quyết này được ban hành thì Ban Quản lý mới có đủ căn cứ để xác định và thông báo được mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả mà người sử dụng đất tại Khu CNC Hòa Lạc phải nộp. Do đó, Ban Quản lý đề xuất nội dung quy định chuyển tiếp này để những người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có căn cứ thực hiện việc hoàn trả. Riêng đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì việc quy đổi số tiền bồi thường GPMB ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm, Ban Quản lý đề xuất 02 phương là quy đổi theo đơn giá thuê đất hàng năm đã xác định tại thời điểm Quyết định cho thuê đất hoặc theo đơn giá thuê đất hàng năm tại thời điểm nộp tiền bồi thường GPMB hoàn trả.</p>
	<p>2. Người sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành và thuộc đối tượng không phải thực hiện hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi, hỗ trợ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả theo Quy định này thì được lựa chọn thực hiện theo các cơ chế, chính sách tại quy định của pháp luật tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất hoặc cơ chế, chính sách tại Quy định này.</p>	<p>- Tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây có quy định về một số trường hợp không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước.</p> <p>- Tại khoản 1 Điều 8 Quy định này đề xuất một số đối tượng được ưu đãi, hỗ trợ không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB, trong đó có sự điều chỉnh về đối tượng so với quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP.</p> <p>- Vì vậy, để bảo đảm quyền lợi của các nhà đầu tư đã giao đất, cho thuê đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, Ban Quản lý đề xuất quy định những người sử dụng đất này được lựa chọn áp dụng cơ chế, chính sách tại thời điểm được giao đất, cho thuê đất (cơ chế của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP) hoặc cơ chế, chính sách tại Quy định này.</p>
	<p>3. Cơ quan nhà nước, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng trụ sở, công trình sự nghiệp tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc và đã hoàn thành xây dựng, nghiệm thu đưa công trình vào khai thác, sử dụng trước thời</p>	<p>- Thực tế tại Khu CNC Hòa Lạc có một số nhà đầu tư là cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập đã sử dụng đất để thực hiện các dự án sử dụng vốn đầu tư công. Các nhà đầu tư này thuộc đối tượng phải hoàn trả tiền bồi thường cho Nhà nước theo Nghị định số 35/2017/NĐ-CP nhưng do</p>

	điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.	trong thời gian vừa qua Ban Quản lý chưa thông báo được tiền bồi thường GPMB hoàn trả mà các nhà đầu tư này phải nộp. Khi các dự án này hoàn thành xây dựng và không được bố trí vốn nữa thì việc thực hiện hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho nhà nước là rất khó khăn và không khả thi. Do đó, Ban Quản lý đề xuất quy định xử lý chuyển tiếp về việc các nhà đầu tư trong trường hợp này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho nhà nước.
	4. Nhà đầu tư, chủ đầu tư hạ tầng đã được cho thuê đất hoặc bàn giao đất để triển khai dự án trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và thuộc đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.	- Đây là đối tượng không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP trước đây. Do đó, Ban Quản lý đề xuất tiếp tục quy định đối tượng này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước để bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất, tuy nhiên có chỉnh sửa về mặt câu chữ để bảo đảm rõ ràng, dễ hiểu khi áp dụng thực hiện.
	5. Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc đã được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại đất đã có hạ tầng trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì không phải hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Nhà nước.	- Đây là trường hợp chủ đầu tư hạ tầng được quy định xử lý chuyển tiếp tại khoản 2 Điều 18 và khoản 1 Điều 19 Nghị định số 74/2017/NĐ-CP, nhưng chưa quy định rõ chủ đầu tư hạ tầng có phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước hay không. Các chủ đầu tư hạ tầng này đã được Nhà nước cho thuê đất từ trước thời điểm có quy định về việc hoàn trả tiền bồi thường GPMB tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP. Vì vậy, để đảm bảo nguyên tắc không hồi tố chính sách, đề xuất quy định rõ việc trường hợp chủ đầu tư hạ tầng này không phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước.
	6. Trường hợp nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng đã ứng trước tiền để bồi thường giải phóng mặt bằng trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành mà các khoản tiền đã ứng chưa được hoàn trả, khấu trừ thì được xử lý theo các quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 7 Quy định này.	- Trước đây tại Khu CNC Hòa Lạc cũng đã có trường hợp nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng ứng trước tiền để bồi thường GPMB nhưng chưa được hoàn trả, khấu trừ theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP và Nghị định số 74/2017/NĐ-CP do các quy định về khấu trừ tại các Nghị định này chưa đầy đủ, thống nhất.

		- Tại Quy định này đã quy định cụ thể các nguyên tắc khấu trừ trong trường hợp nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng ứng vốn GPMB. Do đó, đề xuất quy định chuyển tiếp này để nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng có căn cứ thực hiện.
18	Điều 18. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải	
	1. Trường hợp nhà đầu tư thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì phải nộp đủ số tiền còn thiếu vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo và một khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.	- Thực tế hiện nay vẫn còn nhiều đối tượng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải vào tài khoản của Ban Quản lý. Do đó, đề xuất quy định nhà đầu tư phải nộp đủ số tiền còn thiếu này vào ngân sách Nhà nước theo Quy định này và phải trả một khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.
	2. Trường hợp nhà đầu tư là cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo của Ban Quản lý ban hành trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành nhưng thuộc đối tượng được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư theo Quy định này thì không phải nộp tiền sử dụng hạ tầng theo các Thông báo đã ban hành.	- Nghị định số 74/2017/NĐ-CP và Nghị định 10/2024/NĐ-CP không có chính sách ưu đãi, hỗ trợ về tiền sử dụng hạ tầng với cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập. - Tại khoản 1 Điều 16 Quy định này đã quy định cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong Khu CNC Hòa Lạc được miễn toàn bộ tiền sử dụng hạ tầng. Vì vậy, để tạo điều kiện cho các cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp công lập, Ban Quản lý đề xuất trong trường hợp các đơn vị này chưa hoàn thành việc nộp tiền theo các Thông báo trước đây của Ban Quản lý thì không phải nộp nữa vì thực tế việc truy thu của các đơn vị này là rất khó khăn và không khả thi.
19	Điều 19. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư	

	<p>1. Trường hợp chủ đầu tư hạ tầng đã ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng trên cơ sở ý kiến tạm chấp thuận của Ban Quản lý, trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư hạ tầng có trách nhiệm rà soát, cập nhật lại hồ sơ đề xuất mức thu tiền sử dụng hạ tầng theo Quy định này để trình Ban Quản lý có ý kiến chấp thuận.</p>	<p>- Do gặp các vướng mắc chung trong việc xác định tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư, nên các chủ đầu tư hạ tầng chưa được Ban Quản lý chấp thuận mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tuy nhiên cũng có trường hợp đã được Ban Quản lý tạm chấp thuận mức thu. Vì vậy, sau khi các quy định về xác định tiền sử dụng hạ tầng tại Quy định này được ban hành thì các chủ đầu tư hạ tầng đã được tạm chấp thuận mức thu cần phải rà soát để điều chỉnh và trình Ban Quản lý chấp thuận chính thức.</p>
	<p>2. Đối với các hợp đồng thuê hạ tầng đã ký kết giữa chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký. Trường hợp cần thiết, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thương thảo lại mức thu trên nguyên tắc bảo đảm hài hòa quyền lợi của các bên.</p>	<p>- Trên thực tế để đảm bảo việc thu hút đầu tư, các chủ đầu tư hạ tầng cũng đã ký kết các hợp đồng cho thuê hạ tầng kỹ thuật với các nhà đầu tư theo mức thu tạm được Ban Quản lý chấp thuận hoặc mức thu thỏa thuận giữa chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư.</p> <p>- Mức thu tiền sử dụng hạ tầng thu một lần được ban hành theo Quy định này có thể cao hơn hoặc thấp hơn mức thu mà chủ đầu tư hạ tầng đã ký với các nhà đầu tư. Do đó, Ban Quản lý đề xuất các quy định chuyển tiếp để xử lý trường hợp chủ đầu tư hạ tầng đã ký hợp đồng với nhà đầu tư trước khi mức thu tiền sử dụng hạ tầng được Ban quản lý chấp thuận chính thức, trên cơ sở đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên có liên quan.</p>
<p>20</p>	<p>Điều 20. Phân công trách nhiệm và tổ chức thực hiện</p>	
<p>21</p>	<p>Điều 21. Điều khoản thi hành</p>	