

PHỤ LỤC 02: CHUYÊN ĐỀ PHÁP LUẬT SỐ 13

Nghị quyết số 43/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội 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 (Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội)¹ (thực hiện điểm c, d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô).

(Ban hành kèm theo văn bản số /UBND-NC ngày / /2025
của UBND thành phố Hà Nội)

1. Tên Nghị quyết: 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 (Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội) (thực hiện điểm c, d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô).

2. Cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn đề nghị xây dựng Nghị quyết

2.1. Cơ sở pháp lý

Ngày 28/6/2024, Quốc hội đã thông qua Luật Thủ đô số 39/2024/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Trong đó, tại điểm c và điểm d khoản 4 Điều 24 Luật Thủ đô đã quy định:

“4. Hội đồng nhân dân Thành phố quy định các nội dung sau đây:

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.

d) Việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong phạm vi Khu công nghệ cao Hòa Lạc.”

2.2. Cơ sở thực tiễn

a) Đối với tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) hoàn trả tại Khu CNC Hòa Lạc:

Từ khi thành lập, Khu CNC Hòa Lạc được Ngân sách trung ương bố trí vốn cho công tác bồi thường GPMB, do đó theo quy định 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 thì người sử dụng đất trong Khu CNC Hòa Lạc phải hoàn trả tiền bồi thường GPMB cho Nhà nước. Tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP quy định việc xác định tiền bồi thường GPMB theo 02 phương án là tính bình quân cho khu công nghệ cao (hoặc cho từng phân khu chức năng trong khu công nghệ cao) hoặc tính theo từng lô đất quy hoạch cụ thể. Khu CNC Hòa Lạc chỉ có thể áp dụng được phương pháp tính bình quân do công tác GPMB

¹ thực hiện theo Đề án số 03/ĐA-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2025 của UBND Thành phố về việc hợp nhất Ban Quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc và Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội.

được thực hiện tổng thể cho toàn bộ diện tích mà không thực hiện GPMB riêng rẽ cho từng lô đất quy hoạch, tuy nhiên trên thực tế, Khu CNC Hòa Lạc chưa thể xác định được tiền bồi thường GPMB hoàn trả theo quy định tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP do chưa hoàn thành GPMB trọn vẹn cho một phân khu chức năng hoặc cho toàn bộ khu công nghệ cao. Những khó khăn, vướng mắc này dẫn đến việc Ban Quản lý chưa thu được khoản tiền này vào ngân sách Nhà nước và các nhà đầu tư tại Khu CNC Hòa Lạc chưa có căn cứ để hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 16 và 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 hoàn trả theo Nghị định số 35/2017/NĐ-CP) trong trường hợp ngân sách Nhà nước bố trí để bồi thường GPMB, tuy nhiên lại không quy định phương pháp tính bình quân như Nghị định số 35/2017/NĐ-CP nên Khu CNC Hòa Lạc cũng không áp dụng được quy định chung tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 17 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, tiền bồi thường GPMB hoàn trả mà người sử dụng đất nộp được thu vào tài khoản riêng của Ban Quản lý tại kho bạc Nhà nước để nộp ngân sách Trung ương. Hiện nay, Khu CNC Hòa Lạc đã được chuyển giao về UBND Thành phố quản lý, do đó cũng cần phải xem xét lại các quy định việc thu, nộp khoản tiền này cho phù hợp.

b) Đối với tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại Khu CNC Hòa Lạc:

Việc xác định, thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải tại Khu CNC Hòa Lạc được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP ngày 20/6/2017 và 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. Thực tế trong những năm qua, Ban Quản lý đã ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải theo các quy định này, đã tổ chức thu tiền vào tài khoản của Ban Quản lý để thực hiện công tác vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống xử lý nước thải, bên cạnh nguồn kinh phí cấp bù từ ngân sách Nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cũng đã gặp những vướng mắc, bất cập như: một số chi phí và số liệu phải tạm tính để xác định mức thu; không có chế tài xử lý các trường hợp không nộp, chậm nộp; không có chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho một số đối tượng như cơ quan nhà nước và đơn vị sự nghiệp; việc nộp tiền vào tài khoản của Ban Quản lý để trực tiếp sử dụng cũng phát sinh nhiều bất cập do các hành lang pháp lý liên quan còn chưa rõ ràng.

Bên cạnh đó, tại Nghị định số 74/2017/NĐ-CP đã quy định về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư và trách nhiệm của Ban Quản lý trong việc chấp thuận mức thu do chủ đầu tư hạ tầng đề xuất. 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, không rõ cơ cấu và thành phần chi phí hình thành nên mức thu,... dẫn đến trong những năm vừa qua, chủ đầu tư hạ tầng chưa có đủ căn cứ để hoàn thành việc xác định mức thu và trình Ban Quản lý chấp thuận chính thức.

Hiện nay, Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01/02/2024 của Chính phủ quy định về khu công nghệ cao cũng có các quy định về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do nhà nước đầu tư, tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư và tiền xử lý nước thải. Tuy nhiên, các quy định này cũng chưa tháo gỡ, giải quyết hết được các vướng mắc cụ thể như đã nêu trên của Khu CNC Hòa Lạc.

Do vậy, để triển khai thực hiện Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 và để tháo gỡ, giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Khu CNC Hòa Lạc, việc xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định về tiền bồi thường GPMB hoàn trả của người sử dụng đất (bao gồm việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền bồi thường GPMB hoàn trả; chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với một số trường hợp cụ thể) và quy định về tiền sử dụng hạ tầng và tiền xử lý nước thải (bao gồm việc xác định mức thu, việc thu, nộp, sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải và chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập) là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Mục đích, ý nghĩa và tác động của Nghị quyết

3.1. Mục đích của Nghị quyết

- Tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc cho Ban Quản lý và các đơn vị liên quan trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về việc hoàn trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, việc xác định, thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại Khu CNC Hòa Lạc.

- Tháo gỡ tình trạng người sử dụng đất tại Khu CNC Hòa Lạc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa có đủ cơ sở để hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

- Tạo hành lang pháp lý để Ban Quản lý và các cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện trong quá trình xác định, thu, nộp và sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải tại Khu CNC Hòa Lạc.

3.2. Ý nghĩa và tác động của Nghị quyết

- a) Chính sách về tiền bồi thường GPMB hoàn trả của người sử dụng đất tại Khu CNC Hòa Lạc

- Người sử dụng đất có căn cứ hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Ngân sách Thành phố thu được tiền bồi thường GPMB hoàn trả của người sử dụng đất để tiếp tục tái đầu tư phát triển Khu CNC Hòa Lạc.

- Ban Quản lý có đầy đủ các thông tin, dữ liệu để phục vụ công tác xúc tiến, thu hút đầu tư.

b) Chính sách về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do nhà nước đầu tư và tiền xử lý nước thải

- Nhà đầu tư được nộp tiền sử dụng hạ tầng với mức thu hợp lý và có thể thấp hơn so với các khu công nghệ cao khác của cả nước và các khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố.

- Nhà đầu tư là cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng đất trước thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành sẽ không phải nộp bổ sung số tiền sử dụng hạ tầng chưa nộp.

- Ban Quản lý không còn gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xử lý các trường hợp nhà đầu tư chậm nộp, không nộp do đã có các chế tài về quản lý thuế để xử lý việc này.

- Ban Quản lý thực hiện việc quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống xử lý nước thải, công tác vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh cảnh quan tại Khu CNC Hòa Lạc hoàn toàn bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước nên đảm bảo có đầy đủ hàng lang pháp lý để thực hiện các công việc này, không gặp các vướng mắc như trường hợp sử dụng nguồn thu của nhà đầu tư vào tài khoản của Ban Quản lý như trước đây.

- Ban Quản lý có đủ các thông tin, dữ liệu để phục vụ công tác xúc tiến, thu hút đầu tư.

c) Chính sách về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình hạ tầng do chủ đầu tư hạ tầng đầu tư

- Chủ đầu tư hạ tầng có đủ cơ sở để xây dựng mức thu tiền sử dụng hạ tầng, trình Ban Quản lý chấp thuận trước khi ban hành; có đủ căn cứ pháp lý để ký kết các hợp đồng cho thuê hạ tầng với các nhà đầu tư sau khi mức thu tiền sử dụng hạ tầng được ban hành theo quy định.

- Ban Quản lý có đủ các thông tin, dữ liệu để phục vụ công tác xúc tiến, thu hút đầu tư.

4. Nội dung cơ bản của Nghị quyết

4.1. Quy định về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hoàn trả của người sử dụng đất tại Khu CNC Hòa Lạc

- Quy định nguyên tắc xác định mức thu tiền bồi thường GPMB được tính bình quân cho toàn bộ Khu CNC Hòa Lạc trên cơ sở tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và diện tích đất các khu chức năng để giao/cho thuê.

- Quy định về việc tính và thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả khi chưa thực hiện GPMB xong toàn bộ diện tích của Khu CNC Hòa Lạc.

- Quy định về thời gian ổn định mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn sau khi thực hiện GPMB xong Khu CNC Hòa Lạc, Ban Quản lý báo cáo UBND Thành phố để trình HĐND xem xét giữ nguyên hoặc điều chỉnh mức thu.

- Quy định các nội dung liên quan đến việc xác định cụ thể mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả, tính toán số tiền mà người sử dụng đất phải nộp và ban hành thông báo đến người sử dụng đất.

- Quy định các đối tượng phải nộp tiền bồi thường GPMB hoàn trả và chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước đối với một số đối tượng không phải nộp.

- Quy định về việc thu, nộp, quản lý và sử dụng tiền bồi thường GPMB hoàn trả của người sử dụng đất.

- Quy định về điều khoản xử lý chuyển tiếp đối với một số trường hợp cụ thể trước thời điểm Nghị quyết ban hành.

4.2. Quy định về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Nhà nước đầu tư, tiền xử lý nước thải tại Khu CNC Hòa Lạc

- Quy định cách xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải.

- Quy định thẩm quyền ban hành mức thu và trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành mức thu tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải.

- Quy định việc tổ chức thu, nộp, quản lý, sử dụng tiền sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải để thực hiện công tác quản lý, khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống thu gom, xử lý nước thải do nhà nước đầu tư.

- Quy định các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và các đối tượng đặc thù khác.

- Quy định về điều khoản xử lý chuyển tiếp đối với một số trường hợp cụ thể trước thời điểm Nghị quyết được ban hành.

4.3. Quy định về tiền sử dụng hạ tầng đối với các công trình do Chủ đầu tư hạ tầng đầu tư

- Quy định cách xác định mức thu tiền sử dụng hạ tầng, các nguyên tắc để xác định các chi phí hình thành nên mức thu.

- Quy định trách nhiệm của chủ đầu tư hạ tầng trong việc xác định, ban hành mức thu; trách nhiệm của Ban Quản lý trong việc xem xét, chấp thuận mức thu trước khi Chủ đầu tư hạ tầng ban hành.

5. Điểm mới, quy định vượt trội so với quy định của pháp luật hiện hành

- Quy định về tiền bồi thường GPMB hoàn trả: Quy định tại Nghị quyết này khác với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP là mức thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả được xác định bình quân cho toàn bộ Khu CNC Hòa Lạc trên cơ sở tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và diện tích đất các khu chức năng để giao/cho thuê, mà không xác định riêng cho từng lô đất/khu đất thực hiện dự án. Với quy định này thì Khu CNC Hòa Lạc sẽ xác định và thu tiền bồi thường GPMB hoàn trả khi chưa thực hiện GPMB xong toàn bộ diện tích của Khu CNC Hòa Lạc, đồng thời đảm bảo một mặt bằng chính sách chung cho tất cả các nhà đầu tư để tạo điều kiện hỗ trợ, thu hút đầu tư.

- Quy định về tiền xử lý nước thải: Quy định tại Nghị quyết này khác với quy định hiện hành 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 đó là mức thu tiền xử lý nước thải được **tính bằng** “Tổng chi phí quản lý, vận hành thường xuyên hệ thống thu gom và xử lý nước thải trong một năm” **chia cho** “Tổng khối lượng nước thải xử lý trong một năm của hệ thống xử lý nước thải tính theo công suất thiết kế”, **mà không tính bằng** “Tổng chi phí dịch vụ thoát nước” chia cho “Tổng khối lượng nước thải được thu gom xử lý”. Với quy định này tại Nghị quyết, nhà đầu tư tại Khu CNC Hòa Lạc sẽ nộp tiền xử lý với một mức thu ưu đãi nhất, tương đương với mức thu khi hệ thống xử lý nước thải của Khu CNC Hòa Lạc đạt 100% công suất thiết kế.