ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 588 /UBND-KT V/v xin ý kiến về chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất và bảo đảm đầu tư Dự án khu dân cư N20, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc	*Lạng Sơn, ngày 18 tháng 5 năm 2023*

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Hiện nay, tỉnh Lạng Sơn đang rà soát tổng thể quá trình triển khai thực hiện Dự án khu dân cư N20, thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc từ năm 2008 đến nay. Trong quá trình rà soát có một số ý kiến và cách hiểu khác nhau về chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất và bảo đảm đầu tư. Để có cơ sở xem xét và giải quyết các vướng mắc về chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất và bảo đảm đầu tư cho nhà đầu tư, UBND tỉnh Lạng Sơn báo cáo, đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, có ý kiến hướng dẫn UBND tỉnh thực hiện pháp luật về đầu tư, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt về tình hình triển khai dự án

1. Một số nội dung chính dự án

Dự án khu dân cư N20 thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn do Công ty cổ phần Đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn làm chủ đầu tư (viết tắt là chủ đầu tư) được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt dự án năm 2008, một số nội dung chính của dự án như sau:

1.1. Tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và bản vẽ thiết kế cơ sở khu dân cư N20 thị trấn Cao Lộc có các thông tin chủ yếu sau:

- Diện tích đất dự án: 158.531 m^2.

- Phương thức thực hiện dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, nhà đầu tư bỏ vốn theo hình thức BOT (Xây dựng - kinh doanh - Chuyển giao)[1] và được hưởng mọi quy chế ưu đãi đầu tư theo quy định hiện hành; sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng, nhà đầu tư kinh doanh trong thời gian 20 năm (hai mươi năm); hết thời hạn kinh doanh, nhà đầu tư sẽ chuyển giao toàn bộ các công trình thuộc dự án cho tỉnh Lạng Sơn tiếp tục quản lý, không được bồi hoàn.

- Nguồn vốn, huy động vốn: vốn tự có của Công ty cổ phần Đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn và vốn huy động cổ đông, vốn vay ngân hàng.

- Chủ đầu tư tổ chức xây dựng các công trình đảm bảo đúng hồ sơ, thiết kế phê duyệt: Công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở

[1] Ngày 25/11/2008, UBND tỉnh có Văn bản số 1030/UBND-KTTH về việc điều chỉnh hình thức đầu tư Dự án khu dân cư N20, thị trấn Cao Lộc và Dự án đầu tư xây dựng cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, trong đó có nội dung đồng ý về chuyển đổi phương thức đầu tư thực hiện **Dự án là giao đất có thu tiền sử dụng đất**

(phòng khám đa khoa, trụ sở khối, nhà trẻ 300 cháu, dịch vụ thương mại, nhà ở liền kề (tầng 1).

1.2. Các thay đổi trong thực hiện Dự án: từ khi dự án được phê duyệt tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 05/10/2008, cấp Giấy chứng nhận đầu tư chứng nhận lần đầu số 141031000127 ngày 02/10/2008, dự án đã được UBND tỉnh điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư 06 lần *(lần thứ 6 được phê duyệt tại Quyết định số 860/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư, chứng nhận lần đầu ngày 05/12/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 6 ngày 24/4/2021)*, với các nội dung chính sau:

- Quy mô dự án: Xây dựng khu dân cư theo hình thức nhà liền kề với diện tích bình quân 100m^2/hộ, chiều cao tầng 3-5 tầng, mật độ xây dựng 75%-95%; đầu tư xây dựng các công trình công cộng bao gồm trụ sở khối, nhà trẻ, dịch vụ thương mại, bệnh viện đa khoa… chiều cao từ 3-5 tầng, mật độ xây dựng 50-65%; Đầu tư công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ từ chuẩn bị kỹ thuật san nền, hệ thống giao thông nội bộ, thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước bẩn; cây xanh khuôn viên; tổ chức hệ thống cây xanh tạo cảnh quan khu vực.

- Quy mô đầu tư: tổng diện tích đất khai thác và sử dụng của dự án 158.531 m^2, trong đó: đất ở và tái định cư: 63.990 m^2: đất công trình công cộng: 10.030 m^2; đất giao thông: 68.469 m^2; đất ở thương mại: 7.557m^2; đất cây xanh: 8.485 m^2.

- Hình thức đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn sử dụng nguồn vốn huy động của Công ty và vốn vay để thực hiện bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật… thực hiện kinh doanh sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước.

- Hình thức giao đất: **Giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

- Tổng vốn đầu tư: 668.710.812.000 đồng, trong đó: vốn tự có của Nhà đầu tư là 167.177.703.000 đồng; vốn huy động từ các cổ đông là 334.355.406.000 đồng; vốn vay là 167.177.703.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của dự án: 20 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận;

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Khởi công Quý II/2011;

+ Quý IV/2022 hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án theo quy hoạch.

- Về chính sách ưu đãi: dự án được hưởng các ưu đãi đầu tư quy định tại Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế xuất nhập khẩu và các ưu đãi khác theo quy định.

Các khoản chi phí bồi thường thiệt hại giải phóng mặt bằng, chi phí xây

dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh được khấu trừ vào tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật.

2. Tình hình thực hiện dự án

- *Về tiến độ giải phóng mặt bằng:* đến thời điểm hiện nay đã thực hiện thống kê, kiểm đếm được 13,26/15,853ha; tổng diện tích đất đã bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư 9,55ha, chưa giải phóng mặt bằng hơn 06 ha; đã phê duyệt 19 quyết định, với 355 tổ chức, hộ gia đình, tổng số tiền trên 60,3 tỷ đồng; đã chi trả được 269 tổ chức, hộ gia đình với tổng số tiền trên 34,7 tỷ đồng.

Về tái định cư: đã thực hiện giao đất tái định cư tại 04 quyết định cho 99 hộ/100 ô đất. Thực tế đến thời điểm hiện tại UBND tỉnh đã giao 32 ô đất tái định cư, diện tích 2.613,8m^2; đã tổ chức bốc thăm, bàn giao 10 ô đất tái định cư, diện tích 800,0m^2 đối với 09 hộ gia đình; hiện nay còn 22 ô đất tái định cư chưa giao, diện tích 1.813,8m^2.

- *Về tiến độ thi công:* đối với phần diện tích đất được UBND huyện bàn giao, chủ đầu tư đã thực hiện thi công các công trình, hạng mục theo thiết kế (đạt khoảng 90% khối lượng): san lấp mặt bằng, giao thông, hệ thống cấp thoát nước, đường điện; chủ đầu tư chưa thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở (tầng 1) theo như quy định tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND.

- *Về giao đất để thu tiền sử dụng đất:* tổng diện tích đất khai thác và sử dụng của dự án là 158.531 m^2, trong đó: đất ở và tái định cư: 63.990 m^2; đất công trình công cộng: 10.030 m^2; đất giao thông: 68.469 m^2; đất ở thương mại: 7.557m^2; đất cây xanh: 8.485 m^2.

Từ năm 2012 đến năm 2018, UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành 07 Quyết định giao đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án[2], tổng diện tích giao cho chủ đầu tư là 52.805 m^2, trong đó diện tích đất giao để thực hiện dự án: 42.414 m^2; diện tích đất giao để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, bãi đỗ xe): 10.391,53 m^2.

- *Về nghĩa vụ tài chính giao đất có thu tiền sử dụng đất:* căn cứ 07 quyết định giao đất của UBND tỉnh, UBND tỉnh ban hành 08 quyết định phê duyệt giá đất ở và thu tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư để thực hiện dự án, cụ thể:

+ Tổng diện tích đất thu tiền sử dụng đất: 42.214 m^2.

+ Tổng số tiền sử dụng đất theo giá thu tiền sử dụng đất: 215.756.900.960 đồng.

+ Tổng số tiền sử đụng đất được giảm: 63.815.435.088 đồng.

+ Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách: 27.244.982.000 đồng; chủ đầu tư đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất phải nộp *(Có phụ lục chi tiết kèm theo).*

Dự án đến nay đã trải qua 15 năm thực hiện nhưng chưa thể hoàn thiện do còn có vướng mắc, cần phải sớm tháo gỡ, hoàn thiện các nội dung liên quan nhằm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai để

---

[2] Các Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 09/8/5012 (đợt 1, số 1765/QĐ-UBND ngày 23/11/2012 (đợt 2), số 524/QĐ-UBND ngày 25/4/2013 (đợt 3), số 280/QĐ-UBND ngày 13/3/2014 (đợt 4) Số 1802/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 (đợt 5), số 1687/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 (đợt 6) và số 920/QĐ-UBND ngày 18/5/2018 (đợt 7).

chủ đầu tư sớm hoàn thành dứt điểm dự án.

Dự án khu dân cư N20 thực hiện theo Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 của UBND tỉnh và Giấy chứng nhận đầu tư do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp và thay đổi 06 lần. Qua rà soát quy định tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 và giấy chứng nhận đầu tư có quy định về triển khai thực hiện dự án không đồng nhất, cụ thể:

+ Tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, **hạ tầng xã hội và nhà ở** để kinh doanh theo hình thức BOT;

+ Tại Giấy chứng nhận đầu tư: thực hiện theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư thực hiện bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng, **xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**… thực hiện kinh doanh sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

Thực tế dự án đang được triển khai theo hình thức giao đất cho Nhà đầu tư để đầu tư hạ tầng và giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà đầu tư bỏ chi phí để giải phóng mặt bằng dự án, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho hộ gia đình, cá nhân (không đầu tư xây dựng nhà ở), không thực hiện kinh doanh theo hình thức BOT được quy định tại Quyết định số 2050/QĐ-UBND. Từ thực tế thực hiện dự án cho thấy, hình thức thực hiện đầu tư của dự án đang áp dụng theo quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (giao đất có thu tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, không phải xây dựng nhà ở thương mại), không thực hiện theo Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

3. Căn cứ xác định giảm tiền sử dụng đất của dự án

3.1. Trước ngày 01/7/2014 (thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003)

- Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư: *"Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư bao gồm địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại phụ lục II Nghị định này;*

Phụ lục II: *Huyện Cao Lộc thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn";*

- Tại điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: *"b) Được giảm 30% tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước trong các trường hợp sau đây:*

+ Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn."

- Giấy Chứng nhận đầu tư số 141031000127 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ghi: *"Dự án được áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư của pháp luật hiện hành…;"*

3.2. Từ ngày 01/7/2014 (thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013)

- Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định giảm tiền sử dụng đất cho các trường hợp cụ thể là:

"1. Người có công với cách mạng, hộ nghèo, dân tộc thiểu số.

2. Các trường hợp giảm tiền sử dụng đất khác theo Khoản 3 Điều 12: "Thủ tướng Chính phủ quyết định việc giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND cấp tỉnh".

- Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: *"2. Nghị định này **thay thế** Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.*

Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn đầu tư Dự án Khu dân cư N20 tại thị trấn Cao Lộc, huyện Cao Lộc đã thực hiện từ năm 2008 đến nay (không phải dự án mới), khi triển khai dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Luật Đầu tư năm 2014: *2. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án"*. Căn cứ quy định Luật Đầu tư, UBND tỉnh tiếp tục cho chủ đầu tư được hưởng ưu đãi giảm 30% tiền sử dụng đất phải nộp do dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP là đảm bảo quy định Luật Đầu tư năm 2015, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP, với tổng số tiền được giảm qua 07 đợt giao đất là **63.815.435.088 đồng.**

II. Nội dung xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Dự án khu dân cư N20 thực hiện từ năm 2008 đến năm 2023, trong thời gian này quy định về đầu tư, đất đai có nhiều thay đổi[3] đã ảnh hưởng đến việc xác định nghĩa vụ, ưu đãi nhà đầu tư khi thực hiện dự án, cụ thể:

- *Thứ nhất*, quy định chuyển tiếp Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013:

+ Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai năm 2003, khi thực hiện Dự án tại địa bàn và lĩnh vực ưu đãi đầu tư hưởng chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất, không phân biệt loại hình hoạt động kinh doanh, do vậy Dự án khu dân cư N20 thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn *được giảm 30% tiền sử dụng đất* theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP.

+ Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014 quy định: không áp dụng miễn,

[3] Luật Đầu tư năm 2005, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Đầu tư năm 2020; Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013.

giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tuy nhiên tại các điều khoản chuyển tiếp không quy định chuyển tiếp đối với dự án nhà ở thương mại trước đây đã được hưởng miễn giảm theo Luật Đất đai năm 2003.

- *Thứ hai,* quy định Luật Đầu tư năm 2005 và Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đầu tư năm 2005:

Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP quy định quyền được bảo đảm đầu tư trong thay đổi pháp luật, chính sách: "*Trường hợp pháp luật, chính sách mới ban hành làm ảnh hưởng bất lợi đến lợi ích hợp pháp mà nhà đầu tư đã được hưởng trước khi pháp luật, chính sách mới đó có hiệu lực thì nhà đầu tư được bảo đảm hưởng các ưu đãi được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư hoặc được giải quyết bằng một, một số hoặc các biện pháp sau:*

a) Tiếp tục hưởng các quyền ưu đãi;

b) Được khấu trừ phần thiệt hại vào thu nhập chịu thuế;

c) Được điều chỉnh mục tiêu của dự án;

d) Được xem xét bồi thường trong một số trường hợp cần thiết".

- *Thứ ba,* quy định Luật Đầu tư năm 2015 và Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Đầu tư năm 2015:

Tại Điều 13 Luật Đầu tư năm 2015 quy định: "*Bảo đảm đầu tư kinh doanh trong trường hợp thay đổi pháp luật:*

1. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư cao hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư đang được hưởng thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án.

2. Trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án.";

Luật Đất đai năm 2013 không quy định điều khoản chuyển tiếp đối với dự án đã được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, Luật Đầu tư quy định điều kiện đảm bảo đầu tư cho dự án khi thay đổi pháp luật quy định ưu đãi đầu tư thấp hơn ưu đãi đầu tư mà nhà đầu tư được hưởng trước đó thì nhà đầu tư được tiếp tục áp dụng ưu đãi đầu tư theo quy định trước đó cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án. Thực hiện quy định của Luật Đầu tư, tỉnh Lạng Sơn đã xem xét giảm tiền sử dụng đất xuyên suốt các lần giao đất cho nhà đầu tư Dự án khu dân cư N20.

Tuy nhiên, sau khi rà soát tổng thể dự án có ý kiến cho rằng: áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất của dự án phù hợp với thời điểm trước Luật Đất đai năm 2013, còn áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành là không phù hợp vì: (1) Dự án khu dân cư N20 là dự án xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh; (2) Tại điểm a, khoản 1, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013: "*1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất,*

tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, ***trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại"***; khoản 5 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *"5.* ***Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại";*** *(3)* Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, quy định:*"2. Nghị định này* ***thay thế*** *Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất....;"*

Từ nội dung nêu trên, để dự án thực hiện bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo đảm quyền và lợi ích của Nhà nước, của Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, UBND tỉnh Lạng Sơn xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư các nội dung sau:

1. Việc áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư đã được hưởng giảm tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành; sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành có quy định thay đổi đối tượng được giảm tiền sử dụng đất *(theo đó Dự án này không thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất)* thì chủ đầu tư còn tiếp tục được hưởng chính sách giảm tiền sử dụng đất hay không? (trường hợp này không được quy định tại điều khoản chuyển tiếp trong Luật Đất đai năm 2013, Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

2. Dự án khu dân cư N20 hưởng chính sách ưu đãi đầu tư về giảm tiền sử dụng đất do dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Đến ngày 01/7/2014, chính sách giảm tiền sử dụng đất áp dụng theo quy định của Luật Đất năm 2013 (theo đó nhà đầu tư không thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng dự án vẫn thuộc địa bàn có địa kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Luật Đầu tư); sự thay đổi quy định pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà đầu tư nên tỉnh Lạng Sơn áp dụng chính sách bảo đảm đầu tư cho chủ đầu tư được hưởng chính sách giảm tiền sử dụng đất xuyên suốt trong thời gian thực hiện dự án. Việc áp dụng bảo đảm đầu tư của tỉnh Lạng Sơn trong trường hợp này có tuân thủ theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Đầu tư năm 2005 và khoản 2 Điều 13 Luật Đầu tư năm 2014 không?

3. UBND tỉnh Lạng Sơn kiến nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Đầu tư và Luật Đất đai về chính sách ưu đãi và chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất để tạo sự thống nhất giữa các quy định của pháp luật.

Để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật ở từng thời kỳ, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, Nhà đầu tư và người dân, UBND tỉnh Lạng Sơn trân trọng đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư xem xét, cho ý kiến hướng dẫn về áp dụng chính sách giảm tiền sử dụng đất và chính sách bảo đảm đầu tư khi pháp luật có thay đổi như trình bày tại mục II nêu trên.

UBND tỉnh Lạng Sơn trân trọng đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư quan tâm xem xét, hướng dẫn, giúp đỡ./.

Nơi nhận:
- Như trên,
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh,
- Các Sở: TC, KHĐT, TNMT, XD, TP;
- Thanh tra tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- C, PCVP UBND tỉnh, Phòng TH;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lương Trọng Quỳnh