

Số: 86/2019/TT-BTC

Hà Nội, ngày 03 tháng 12 năm 2019

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ do Nhà nước đầu tư, quản lý**

*Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012 và các văn bản hướng dẫn;*

*Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017;*

*Căn cứ Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;*

*Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;*

*Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,*

*Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ do Nhà nước đầu tư, quản lý.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ do Nhà nước đầu tư, quản lý.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Bên thuê, nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp thuê, nhận chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ do Nhà nước đầu tư, quản lý theo quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-



CP ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

2. Bên cho thuê, chuyển nhượng là cơ quan được giao quản lý tài sản cấu hạ tầng giao thông đường bộ do Nhà nước đầu tư, quản lý theo quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.**

1. Bảo đảm bù đắp chi phí thực tế hợp lý, hợp lệ để hình thành, quản lý tài sản, phù hợp với chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ.

2. Phù hợp với mặt bằng giá thị trường của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tại thời điểm cho thuê, cho chuyển nhượng và tương đương về mục đích cho thuê, cho chuyển nhượng.

3. Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức chi, định mức kinh tế - kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

**Điều 4. Xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ**

1. Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ là giá ban đầu thấp nhất khi đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

2. Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ được xác định trên cơ sở giá cho thuê trên thị trường của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tại thời điểm cho thuê và tương đương về mục đích cho thuê; doanh thu và chi phí ước tính từ việc khai thác tài sản trong thời hạn cho thuê trong trường hợp không có tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tại thời điểm cho thuê và tương đương về mục đích cho thuê để so sánh.

3. Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ quy định tại điều này được xác định theo các phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính quy định, đảm bảo mỗi tài sản phải được áp dụng tối thiểu hai (02) phương pháp khác nhau trình Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương xem xét, quyết định.



4. Căn cứ đặc tính, điều kiện cụ thể về cung ứng, thị trường của tài sản cần xác định giá khởi điểm, Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề xuất và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính quy định phù hợp với tài sản xác định giá khởi điểm, phù hợp với quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Khi áp dụng nhiều phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá, cơ quan, đơn vị có trách nhiệm xác định giá khởi điểm cần đánh giá và chỉ rõ phương pháp nào là phương pháp chính, phương pháp nào được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu kết quả, từ đó phân tích, tính toán, đề xuất mức giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

5. Trong trường hợp Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sử dụng một phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá cần nêu rõ lý do và đưa ra căn cứ thực tế chứng minh.

#### **Điều 5. Xác định giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ**

1. Giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ là giá ban đầu thấp nhất khi đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (chưa tính chi phí bảo trì tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo quy định).

2. Giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ được xác định trên cơ sở giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng theo đánh giá lại, lưu lượng vận tải (đối với tài sản là đường), thời gian tính hao mòn tài sản còn lại, giá trị đầu tư bổ sung, doanh thu và chi phí ước tính từ việc khai thác tài sản trong thời hạn chuyển nhượng.

Trong đó:

a) Giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng, thời gian tính hao mòn tài sản còn lại được xác định theo quy định của pháp luật trong đó có quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn tài sản.

b) Giá trị đầu tư bổ sung là phần giá trị do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ có trách nhiệm thực hiện đầu tư dự án nhận chuyển nhượng theo quy



hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

c) Lưu lượng vận tải (đối với tài sản là đường), doanh thu và chi phí ước tính từ việc khai thác tài sản trong thời gian chuyển nhượng do Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề xuất xác định và chịu trách nhiệm đảm bảo phù hợp với đặc điểm, tính chất, điều kiện cụ thể về cung ứng, thị trường của từng tài sản.

d) Các chi phí hợp lý, hợp lệ khác phát sinh (nếu có):

d1) Chi phí trả nợ gốc và lãi vay được xác định trên cơ sở hiệp định hoặc hợp đồng cho vay để đầu tư, xây dựng tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ. Trường hợp tiền trả nợ gốc và lãi vay đã được tính trong giá trị tài sản thì phải trừ phân giá trị này đã được tính trong giá trị còn lại của tài sản.

d2) Chi phí phục vụ quản lý, khai thác của đối tượng quản lý (bên chuyển nhượng) tài sản phù hợp theo từng loại tài sản trong thời gian chuyển nhượng quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, gồm:

- Chi phí nhân viên quản lý bao gồm các khoản phải trả cho người quản lý như tiền lương, các khoản phụ cấp, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn của đối tượng quản lý khai thác tài sản. Việc xác định chi phí tiền lương cho nhân viên quản lý thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền lương và các văn bản pháp luật khác có liên quan tương ứng đối với từng loại tài sản kết cấu hạ tầng đường bộ.

- Chi phí vật liệu xuất dùng cho công tác quản lý như văn phòng phẩm, chi phí sửa chữa tài sản cố định, máy móc, thiết bị, công cụ, dụng cụ...

- Chi phí đồ dùng văn phòng dùng cho công tác quản lý.

- Chi phí khấu hao hoặc hao mòn tài sản cố định dùng chung như: Nhà cửa làm việc của các phòng ban, kho tàng, vật kiến trúc, phương tiện vận tải, truyền dẫn, máy móc thiết bị quản lý dùng trong văn phòng (nếu có).

- Thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Tiền thuê đất (nếu có).

- Chi phí dịch vụ mua ngoài phục vụ cho bộ phận quản lý như: chi phí điện, nước, điện thoại...; chi phí tư vấn khảo sát, xây dựng phương án cho thuê, chuyển nhượng (nếu có).

- Chi phí bằng tiền khác ngoài các chi phí đã nêu trên như: chi phí hội nghị, công tác phí, tàu xe, khoản chi cho lao động nữ, chi nộp phí tham gia hội nghị và chi phí hợp lý, hợp lệ khác liên quan đến việc quản lý tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.



Trong các khoản chi phí phục vụ quản lý, khai thác, khoản chi nào đã có hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật, chế độ chính sách do cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc pháp luật quy định (thuế, kế toán, thống kê và các pháp luật có liên quan) và có giá của Nhà nước quy định thì tính theo các quy định đó; khoản chi nào chưa có hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật và các quy định mua sắm, chi tiêu thì thủ trưởng cơ quan, đơn vị có trách nhiệm quản lý khai thác phê duyệt và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Trường hợp các chi phí liên quan đến nhiều sản phẩm, nhiệm vụ, công việc khác nhau mà không thể tách riêng ra được như khấu hao, hao mòn tài sản; tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn; chi phí phục vụ quản lý, khai thác... thì cần tập hợp và phân bổ theo tiêu thức phù hợp với các quy định của pháp luật liên quan cho từng sản phẩm hoặc nhiệm vụ.

3. Sau khi thực hiện xác định giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo phương pháp hướng dẫn tại khoản 2 Điều 5 Thông tư này, đối với mỗi tài sản cần xác định giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương căn cứ đặc tính, điều kiện cụ thể về cung ứng, thị trường của tài sản cần xác định giá khởi điểm đề xuất lựa chọn thêm ít nhất một (01) phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính quy định phù hợp với tài sản xác định giá khởi điểm, phù hợp với quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và hướng dẫn tại Thông tư này để xác định giá khởi của tài sản.

Khi áp dụng nhiều phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá, cơ quan, đơn vị có trách nhiệm xác định giá khởi điểm cần đánh giá và chỉ rõ phương pháp nào là phương pháp chính, phương pháp nào được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu kết quả, từ đó phân tích, tính toán, đề xuất mức giá khởi điểm để đấu giá chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

4. Trong trường hợp Bộ Giao thông vận tải hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sử dụng một phương pháp định giá, phương pháp thẩm định giá cần nêu rõ lý do và đưa ra căn cứ thực tế chứng minh.

## **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 20/01/2020.



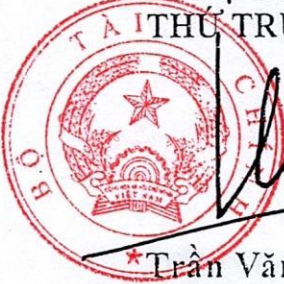
2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật làm căn cứ, được dẫn chiếu trong Thông tư này có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để xem xét, giải quyết.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các hội và đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Ban chỉ đạo TW về phòng, chống tham nhũng;
- Sở Tài chính, Cục Thuế, Cục Hải quan, KBNN các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Công báo;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính; Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QL.G. (300)

KT. BỘ TRƯỞNG  
TÀI CHÍNH



\*Trần Văn Hiếu