

**QUY ĐỊNH
Đầu tư xây dựng và phát triển chợ
trên địa bàn tỉnh Tiền Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND
ngày 15 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các hoạt động đầu tư bao gồm:

1. Đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng hoặc đầu tư khai thác quản lý các chợ trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.
2. Mua cổ phần hoặc góp vốn đầu tư xây dựng chợ.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Chợ được hiểu là: Chợ mang tính truyền thống, được tổ chức tại một điểm theo quy hoạch, đáp ứng các nhu cầu mua bán, trao đổi hàng hóa và nhu cầu tiêu dùng của khu vực dân cư; chợ được phân thành các loại: Chợ loại 1, chợ loại 2 và chợ loại 3. Tiêu chí phân loại chợ theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ.

2. Phạm vi chợ: Là khu vực được quy hoạch dành cho hoạt động chợ bao gồm diện tích để bố trí các điểm kinh doanh, khu vực dịch vụ như: Bãi để xe, kho hàng, khu ăn uống, khu vui chơi giải trí, các dịch vụ khác và đường bao quanh chợ.

3. Điểm kinh doanh tại chợ: Bao gồm quầy hàng, sạp hàng, ki-ốt, cửa hàng được bố trí cố định trong phạm vi chợ theo thiết kế xây dựng chợ, có diện tích quy chuẩn tối thiểu là: 3m²/điểm.

Điều 3. Đối tượng được ưu đãi và khuyến khích đầu tư

1. Doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo Luật Doanh nghiệp.
2. Doanh nghiệp, công ty được thành lập theo Luật Doanh nghiệp.
3. Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã được thành lập theo Luật Hợp tác xã.
4. Doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, các hội nghề nghiệp có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật.
5. Hộ kinh doanh, cá nhân đăng ký kinh doanh (theo quy định của Nghị định 109/2004/NĐ-CP ngày 02/4/2004 của Chính phủ về đăng ký kinh doanh).

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú ở Việt Nam đầu tư hoặc mua cổ phần theo quy định của Luật Khuyến khích đầu tư trong nước.

Các đối tượng trên được gọi chung là nhà đầu tư.

Điều 4. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở quy hoạch phát triển mạng lưới chợ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Mỹ Tho, thị xã Gò Công, công khai quy hoạch và danh mục các dự án đầu tư chợ, siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn để kêu gọi đầu tư.

Chương II

CHÍNH SÁCH KHUYẾN KHÍCH VÀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ

Điều 5. Chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư đối với đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng chợ

Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng quy mô chợ được hưởng các chính sách khuyến khích, ưu đãi cụ thể như sau:

1. Ưu đãi về tín dụng và huy động vốn

- Nhà đầu tư được huy động vốn của các thương nhân đăng ký sử dụng hoặc thuê điểm kinh doanh tại chợ hoặc các nguồn vốn khác của các tổ chức kinh tế và cá nhân đóng góp để xây dựng chợ, nhưng việc huy động phải có sự thỏa thuận của thương nhân và có phương án huy động cụ thể được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Nhà đầu tư được sử dụng quyền sử dụng đất và các công trình trong phạm vi chợ thuộc quyền sử dụng của mình để thế chấp vay vốn tín dụng ngân hàng.

2. Đối với đầu tư xây mới, nâng cấp mở rộng chợ

Nhà đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng chợ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, trường hợp cần thiết đầu tư sẽ được tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ trong việc giải phóng mặt bằng, cho thuê đất, giao đất để xây dựng hoặc nâng cấp mở rộng chợ.

3. Chính sách ưu đãi về đất đai

a) Hộ dân, nhà đầu tư có đất, có địa thế phù hợp quy hoạch phát triển chợ, được cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt việc tự đầu tư hạ tầng và nhà lồng chợ.

- Sau khi đầu tư xây dựng xong, bàn giao các công trình công cộng cho nhà nước quản lý, sử dụng như: nhà lồng chợ, đất trong phạm vi nhà lồng chợ, đường sá thuộc công trình chợ... Phần diện tích đất các dãy phố xung quanh nhà

lồng chợ, nhà đầu tư được phân lô chuyển nhượng nền cho người có nhu cầu sử dụng; nhà đầu tư không phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất phần công trình công cộng và hạ tầng bàn giao cho nhà nước quản lý; khi nhà nước giao cho tổ chức, cá nhân sử dụng công trình chợ trên phần đất đó để kinh doanh phải nộp tiền thuê đất theo Điều 35 của Luật Đất đai. Phần chuyển nhượng nền nhà, nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất. Việc thực hiện nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất của nhà đầu tư theo nguyên tắc: chuyển nhượng nền nhà đến đâu thì nộp thuế đến đó.

- Trường hợp nhà đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý khai thác, thu phí chợ thì thực hiện nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất và thu phí chợ theo mức thu hiện hành do nhà nước quy định và làm các nghĩa vụ nộp thuế khác theo sự quản lý nhà nước về tổ chức kinh doanh khai thác chợ.

b) Nhà nước góp vốn (quỹ đất công quy ra giá trị bằng tiền) cùng với doanh nghiệp để đầu tư xây dựng chợ; lợi nhuận mang lại từ hiệu quả hoạt động kinh doanh được chia theo tỷ lệ vốn góp.

- Việc sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh (xây dựng chợ...) phải phù hợp với quy hoạch chi tiết sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường;

- Nhà đầu tư sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh được lựa chọn hình thức nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất thuê đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất...

c) Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư có thu tiền sử dụng đất:

Nhà nước giao một phần đất cho nhà đầu tư có thu tiền sử dụng đất theo giá quy định của Nhà nước (có tham khảo giá thị trường cùng khu vực) để xây dựng dãy phố. Nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh trên phần đất được giao theo quy định hiện hành.

Phần đất còn lại Nhà nước giao cho nhà đầu tư xây dựng nhà lồng chợ và các hạng mục công trình phụ trợ (công trình chợ), sau đó nhà đầu tư giao lại cho Nhà nước quản lý và tổ chức khai thác. Phần chênh lệch giữa giá trị đất của Nhà nước giao cho nhà đầu tư để xây dựng dãy phố và giá trị công trình chợ do nhà đầu tư xây dựng được tính như sau:

Nếu trị giá đất giao xây dựng dãy phố lớn hơn giá trị quyết toán công trình chợ thì nhà đầu tư sẽ thanh toán phần chênh lệch cho Nhà nước;

Nếu trị giá đất giao xây dựng dãy phố nhỏ hơn giá trị quyết toán công trình chợ thì Nhà nước sẽ thanh toán phần chênh lệch cho nhà đầu tư.

d) Nhà nước cho thuê mặt bằng để đầu tư xây dựng chợ:

- Nhà nước có đất, cho nhà đầu tư thuê mặt bằng có thời hạn, nhà đầu tư lập hồ sơ thiết kế và phương án kinh doanh được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư tự bỏ vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng và nhà lồng chợ, được tổ chức khai thác, thu phí và làm nghĩa vụ nộp thuế theo quy định hiện hành của nhà nước. Khi hợp đồng hết thời hạn, nhà đầu tư bàn giao lại toàn bộ đất, cơ sở hạ tầng và nhà lồng chợ cho nhà nước quản lý.

4. Chính sách hỗ trợ khác

Nhà đầu tư tự bỏ vốn ra để thỏa thuận đền bù với người dân thông qua dự án đầu tư, trường hợp một dự án đầu tư, nhà đầu tư đã thỏa thuận được từ 80% diện tích đất và 80% số hộ trở lên trong khu quy hoạch dự án đồng ý chuyển nhượng, nhưng phần diện tích và số hộ dân còn lại chưa thể thỏa thuận được thì xét tính khả thi của dự án nhà nước sẽ hỗ trợ nhà đầu tư trong việc thu hồi phần diện tích này và giao nhà đầu tư sử dụng theo quy hoạch của dự án, nhà đầu tư sẽ đền bù cho người có đất bị thu hồi theo thỏa thuận.

Điều 6. Khuyến khích ưu đãi đầu tư đối với các nhà đầu tư hoạt động kinh doanh khai thác - quản lý chợ

Nhà đầu tư khi đầu tư vào hoạt động kinh doanh khai thác, quản lý chợ được hưởng các chính sách khuyến khích hỗ trợ cụ thể như sau:

- Được hỗ trợ trong việc di dời, bố trí sắp xếp thương nhân vào kinh doanh tại chợ;

- Nhà nước hỗ trợ về mặt tổ chức cho các đối tượng quản lý, khai thác chợ tham quan học tập kinh nghiệm và đào tạo nghiệp vụ đối với cán bộ quản lý, người lao động làm công tác quản lý bảo vệ tại các chợ;

- Thương nhân có hợp đồng kinh doanh tại chợ được góp vốn ứng trước để đầu tư xây dựng chợ hoặc trả tiền sử dụng 01 lần trong một thời gian nhất định sau khi chợ được xây dựng xong được ưu tiên chọn điểm kinh doanh.

Chương III

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KHUYẾN KHÍCH VÀ ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, NÂNG CẤP, MỞ RỘNG, KHAI THÁC QUẢN LÝ CHỢ

Điều 7. Phân công thực hiện

Các cơ quan nhà nước sau đây theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn tạo mọi điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng chợ, siêu thị, trung tâm thương mại và thực hiện các chính sách ưu đãi kịp thời, đúng pháp luật.

1. Sở Thương mại và Du lịch

- Giúp Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý chợ;

- Phổ biến, hướng dẫn và theo dõi kiểm tra việc thực hiện các cơ chế chính sách ưu đãi về đầu tư xây dựng phát triển chợ theo quy định của Chính phủ, Bộ Công thương và Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Phối hợp với các ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Gò Công và thành phố Mỹ Tho xây dựng chương trình giới thiệu, kêu gọi đầu tư với các dự án đầu tư xây dựng chợ được thực hiện trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

- Phối hợp với các ngành có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh mức hỗ trợ tiền sử dụng đất đối với từng dự án đầu tư thuộc thẩm quyền cấp tỉnh.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Phối hợp Sở Thương mại và Du lịch thẩm định các dự án đầu tư xây dựng chợ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn tiếp nhận hồ sơ đề nghị ưu đãi đầu tư theo quy định hiện hành, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định về ưu đãi đầu tư cho các nhà đầu tư;

- Tiếp nhận hồ sơ và cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các Doanh nghiệp hoạt động khai thác, kinh doanh tại chợ.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất, phương án xử lý tác động môi trường.

4. Sở Xây dựng

Hướng dẫn nhà đầu tư các thủ tục về đầu tư xây dựng các công trình chợ và thực hiện việc quản lý nhà nước đối với các công trình này theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phân công, phân cấp thực hiện quy chế quản lý đầu tư và xây dựng.

5. Cục Thuế tỉnh

- Hướng dẫn việc đăng ký nộp thuế và thực hiện chính sách miễn giảm thuế theo các quy định pháp luật hiện hành về thuế.

6. Ngân hàng Nhà nước tỉnh

Hướng dẫn và chỉ đạo các Ngân hàng Thương mại tạo mọi điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư vay vốn thực hiện các dự án đầu tư chợ trên địa bàn tỉnh.

7. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Mỹ Tho, thị xã Gò Công

- Tuyên truyền, phổ biến chính sách khuyến khích ưu đãi đầu tư xây dựng chợ và kêu gọi vận động các nhà đầu tư để đầu tư phát triển chợ trên địa bàn;
- Hỗ trợ nhà đầu tư trong việc giải phóng mặt bằng, thỏa thuận giá bồi thường giải tỏa phù hợp với mức giá theo quy định của Nhà nước áp dụng cho từng địa phương;
- Hướng dẫn trình tự, thủ tục và tiếp nhận hồ sơ đề nghị ưu đãi đầu tư cho các nhà đầu tư là doanh nghiệp, hộ kinh doanh cá thể và hợp tác xã theo quy định thông qua Sở Kế hoạch và Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc cấp ưu đãi đầu tư, quản lý hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư theo thẩm quyền;
- Tiếp nhận hồ sơ và hoàn thành thủ tục cho các dự án đầu tư xây dựng chợ trên địa bàn quản lý;
- Thẩm định và phê duyệt các phương án đầu tư phát triển chợ từ nguồn hỗ trợ đầu tư tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư chợ;
- Thẩm định và phê duyệt phương án huy động vốn trong đầu tư xây dựng chợ;
- Quản lý, theo dõi và kiểm tra hoạt động của các chợ trên địa bàn;
- Cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các hộ kinh doanh cá thể và Hợp tác xã theo quy định của pháp luật.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Các tổ chức, cá nhân có dự án đầu tư xây dựng chợ đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 1, Điều 2 Quy định này được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư và được hưởng các chính sách khuyến khích ưu đãi đầu tư theo Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, Trung ương có điều chỉnh bổ sung các quy định có liên quan đến các nội dung tại bản Quy định này thì thực hiện theo quy định của Trung ương, đồng thời nếu có phát sinh những khó khăn vướng mắc phản ánh về Sở Thương mại và Du lịch giải quyết, nếu trường hợp vượt thẩm quyền trình cấp thẩm quyền xử lý. Định kỳ hàng năm Sở Thương mại và Du lịch rà soát lại các quy định và tổng hợp đánh giá kết quả thực hiện, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thanh Trung