

CHÍNH PHỦ
Số: 13/2006/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 24 tháng 1 năm 2006

NGHỊ ĐỊNH

Về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nhà nước ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

NGHỊ ĐỊNH

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Đất phải xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của tổ chức do Nhà nước giao theo quy định tại Nghị định này bao gồm:

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công (đơn vị sự nghiệp), công ty nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, các tổ chức khác (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước.
- Đất do tổ chức sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước).
- Đất do Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng làm mặt bằng xây dựng trụ sở Hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.
- Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng giao cho tổ chức.

6. Đất được Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng có thu tiền sử dụng đất, nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

7. Đất nhà nước giao cho các doanh nghiệp nhà nước sau khi thực hiện cổ phần hoá không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 2. Căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất

Căn cứ để xác định giá trị quyền sử dụng đất là diện tích đất và giá đất:

1. Diện tích đất thuộc đối tượng phải xác định giá trị quyền sử dụng đất là diện tích đất đang sử dụng, được giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp diện tích đất đang sử dụng có chênh lệch so với diện tích ghi trong quyết định giao đất, văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì thực hiện xác định giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế sử dụng trên cơ sở xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP). Trường hợp khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà giá đất thực tế nhận chuyển nhượng, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất cao hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thực tế hoặc giá đất trúng đấu giá.

Điều 3. Quyền sử dụng đất là tài sản nhà nước

1. Đất nhà nước giao cho tổ chức không thu tiền sử dụng đất; đất nhà nước giao cho tổ chức có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất; đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước là tài sản của nhà nước giao cho tổ chức.

2. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị tài sản nhà nước, là vốn đầu tư của Nhà nước giao cho tổ chức.

3. Việc điều chuyển, thu hồi quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp được xác định theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

2. Đất dùng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được xác định theo giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

3. Đất dùng vào sản xuất, nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được xác định theo giá đất nông nghiệp, lâm nghiệp (bao gồm cả rừng phòng hộ, rừng đặc dụng), nuôi trồng thủy sản, làm muối do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

Điều 5. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

1. Trường hợp tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được tặng cho quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định bằng diện tích đất nhân với giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.
2. Trường hợp tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định bằng diện tích đất được giao nhân với giá đất theo mục đích sử dụng đất và thời hạn giao đất.
3. Trường hợp tổ chức sử dụng đất trước khi Nghị định này có hiệu lực thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 6. Điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất

Các tổ chức phải thực hiện điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị tài sản trong các trường hợp sau:

1. Khi diện tích đất sử dụng có thay đổi so với diện tích đất đã được xác định giá trị quyền sử dụng đất do:
 - a) Thực hiện kiểm kê đất đai theo quy định của Luật Đất đai.
 - b) Khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, giao thêm hoặc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật.
 - c) Các trường hợp khác làm thay đổi diện tích đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.
2. Thay đổi mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định
3. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về tổng kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản.

Điều 7. Hạch toán giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị tài sản

1. Đối với các tổ chức, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị lực lượng vũ trang, tổ chức khác, giá trị quyền sử dụng đất tính thành tiền là giá trị tài sản cố định được tính trong giá trị tài sản của cơ quan, đơn vị và là tài sản nhà nước tại tổ chức.
2. Đối với công ty nhà nước, giá trị quyền sử dụng đất được tính thành tiền trong giá trị tài sản và là một bộ phận vốn của Nhà nước giao. Công ty có trách nhiệm bảo toàn diện tích và thực hiện quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.
3. Giá trị quyền sử dụng đất được hạch toán vào giá trị tài sản và theo dõi thành một mục riêng trong sổ sách kế toán theo quy định của pháp luật về hạch toán kế toán; diện tích đất, hồ sơ về đất được ghi chép, theo dõi trên sổ tài sản của tổ chức, đơn vị.

Điều 8. Thu hồi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Đất giao cho tổ chức không thu tiền sử dụng đất sẽ được thu hồi và cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: