

CHÍNH PHỦ
Số: 18-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 1995

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

Quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về quyền

và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 30/9/1992;

Căn cứ Luật đất đai ngày 14/7/1993;

Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 14/10/1994;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nghị định này quy định chi tiết về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc giao khoán đất của các doanh nghiệp Nhà nước được giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ.

Điều 2. Tổ chức được Nhà nước giao đất được miễn nộp tiền về sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, lợi ích quốc gia (không nhằm mục đích kinh doanh) bao gồm:

Đường giao thông, cầu cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông, hồ, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động,

sân bay, bến cảng, bể nước, giếng nước dùng cho nhiều gia đình, nơi chứa rác. vật thải chung của khu dân cư, hồ thủy điện, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm phát điện, trạm biến thế điện, các công trình kết cấu hạ tầng, nghĩa trang, nghĩa địa, công trình thủy lợi, công trình nghiên cứu khoa học, công sở (trụ sở cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị. xã hội) và những trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh theo quy định của Chính phủ.

Điều 3. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định sau đây:

1. Tiền thuê đất phải được nộp vào Ngân sách Nhà nước.
2. Tiền thuê đất được hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh của tổ chức thuê đất.
3. Tiền thuê đất được trả hàng năm. Trường hợp trả theo định kỳ nhiều năm hoặc trả gọn một lần cho cả thời gian thuê đất thì được giảm theo quy định của Bộ Tài chính.
4. Bộ Tài chính quy định khung giá cho thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào khung giá cho thuê đất do Bộ Tài chính quy định để quy định cụ thể áp dụng tại địa phương mình.
5. Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu là 5 năm. Khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không được quá 15%.
6. Giá thuê đất được quy ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán cho mỗi lần trả.

Điều 4. Cơ quan có thẩm quyền giao đất (được quy định tại Điều 23 Luật Đất đai) là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất. Căn cứ vào tính chất và mục đích sử dụng đất của dự án thuê đất, cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất quyết định thời hạn cho thuê đất nhưng không vượt quá 50 năm. Trường hợp cần thuê dài hơn 50 năm thì phải do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng tối đa không vượt quá 70 năm.

Điều 5. Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối (trừ những trường hợp đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quy định), đều chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước theo quy định sau đây:

1. Nếu tổ chức trước đây chưa trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc đã trả nhưng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì nay phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước tính từ ngày 1/1/1995.
2. Nếu đã trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước không phải bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì tiền đó được chuyển tính thành tiền thuê đất kể từ ngày 1/1/1995.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

GÓP VỐN LIÊN DOANH, THẾ CHẤP, CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT

Điều 6. Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh tế tập thể được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong thời hạn giao đất được góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

1- Liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước:

a) Trường hợp giữ nguyên mục đích sử dụng đất thì bên có đất góp vốn liên doanh tiếp tục được Nhà nước giao đất. Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì bên có đất góp vốn liên doanh phải chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh được xác định bằng giá trị tiền thuê đất trả cho Nhà nước tương ứng với thời hạn liên doanh và tính theo giá cho thuê đối với tổ chức trong nước.

2- Việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại Nghị định số 191/CP ngày 28/12/94 của Chính phủ. Bên có đất góp vốn liên doanh phải chuyển sang hình thức thuê đất và ghi nhận nợ với ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất tương ứng với thời hạn liên doanh. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh được xác định bằng số tiền thuê đất tương ứng với thời hạn liên doanh và tính theo giá cho thuê đất đối với tổ chức và cá nhân nước ngoài.