

BỘ TÀI CHÍNH
Số: 1417/TC/TCĐN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 1994

QUYẾT ĐỊNH

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

Căn cứ Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 29/12/1987, các Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 30/06/1990 và ngày 23/12/1993;

Căn cứ Luật đất đai ngày 23/12/1993;

Căn cứ Nghị định số 178/CP của Chính phủ ngày 28 tháng 10 năm 1994 quy định nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Bộ Tài chính;

Căn cứ vào Ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 7283/KTN của Chính phủ ngày 27/12/1994;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Bản quy định về tiền cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Điều 2: Quyết định này thay thế cho Quyết định 210 A/TC - VP của Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 01 tháng 04 năm 1990 và Thông tư 50 TC/TCĐN của Bộ Tài chính ngày 03 tháng 7 năm 1993.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 1995.

BẢN QUY ĐỊNH

VỀ TIỀN CHO THUÊ MẶT ĐẤT, MẶT NƯỚC, MẶT BIỂN ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1417 TC/TCĐN
ngày 31 tháng 12 năm 1994 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).*

Điều 1: Các xí nghiệp liên doanh (XNLD), xí nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên nước ngoài tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh (gọi tắt là xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển để sử dụng đều phải nộp tiền thuê theo quy định này.

Trong trường hợp là Hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sản phẩm theo điều 75 Nghị định số 18/CP ngày 16/4/1993 của Chính phủ mà tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển đã được tính gộp vào phần sản phẩm được chia cho bên Việt Nam, thì các bên nước ngoài không phải trả tiền thuê theo bản quy định này. Khi tiêu thụ sản phẩm được chia bên Việt Nam có trách nhiệm nộp khoản tiền thuê này vào Ngân sách Nhà nước.

Điều 2: Tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển được tính hàng năm trên một đơn vị diện tích và toàn bộ diện tích theo hợp đồng hoặc các văn bản quy định của Nhà nước.

Điều 3: Mức tiền cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển trên một đơn vị diện tích được quy định như sau:

3.1 - Tiền thuê đất tại các đô thị:

3.1.1- Khung mức tiền thuê đất áp dụng cho các nhóm đô thị:

Tiền thuê đất trong nội các thành phố, thị xã, thị trấn, khu du lịch, khu công nghiệp tập trung và các điểm đầu mối giao thông, đất đang canh tác nông nghiệp, khu dân cư nông thôn và đất chuyên dùng được Chính phủ và UBND Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương quy hoạch thay đổi mục đích sử dụng để dùng vào các mục tiêu sản xuất công nghiệp, dịch vụ, du lịch (dưới đây gọi tắt là đô thị), áp dụng khung mức tiền thuê đất như sau:

Nhóm 1: 1,70 - 13,6 USD/m²/năm.

Nhóm 2: 1,50 - 12,0 USD/m²/năm.

Nhóm 3: 1,125 - 9,0 USD/m²/năm.

Nhóm 4: 1,75 - 6,0 USD/m²/năm.

Nhóm 5: 0,375 - 3,0 USD/m²/năm.

(Danh mục các đô thị theo phụ lục số 1 đính kèm)

3.1.2- Cách xác định mức tiền cho thuê đất:

Tiền cho Mức cơ bản Hệ số Hệ số Hệ số

thuê đất = quy định cho X địa X kết cấu X ngành

(USD/m²/năm) từng loại đô thị điểm hạ tầng nghề

Trong đó: - Mức cơ bản là mức tối thiểu trong khung quy định cho từng loại đô thị.

Các hệ số sẽ được xác định theo tiêu chuẩn quy định trong khung từ 1 đến 2.

Cách xác định các hệ số:

a- Hệ số địa điểm:

Hệ số 2: áp dụng cho diện tích đất tại trung tâm đô thị, mặt tiền các đường phố, tại các trung tâm văn hoá, du lịch, giải trí.

Hệ số 1,7: áp dụng cho diện tích đất ở trung tâm đô thị, không phải mặt tiền các đường phố.

Hệ số 1,30: áp dụng cho diện tích đất ở cận trung tâm đô thị, mặt tiền các đường phố.

Hệ số 1: áp dụng cho diện tích đất ở cận trung tâm đô thị, không phải mặt tiền các đường phố.

b- Hệ số kết cấu hạ tầng:

Hệ số 2 áp dụng cho địa điểm có đủ các điều kiện sau:

Các điều kiện về giao thông thuận lợi,

Mặt bằng không cần san lấp,

Có công trình cấp điện ở cạnh hoặc ở gần công ty, có thể đáp ứng nhu cầu dự án.

Có các công trình cấp và thoát nước ở gần hàng rào công trình có thể tận dụng được.

Hệ số 1,7 là hệ số thiếu một trong các điều kiện trên.

Hệ số 1,5 là hệ số thiếu hai trong các điều kiện trên.

Hệ số 1,2 là hệ số thiếu ba trong các điều kiện trên.

Hệ số 1 là hệ số thiếu cả bốn điều kiện trên.

c- Hệ số ngành nghề:

Hệ số 1: Quy định áp dụng cho các ngành sau: cầu, đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện, cấp điện, và phân phối điện, cấp và thoát nước, xây dựng cơ sở hạ tầng khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung.

Hệ số 1,2: Gồm các ngành: khai thác mỏ, luyện kim, chế tạo máy, đóng tàu, lắp ráp ô tô, vật liệu xây dựng, vật liệu điện, cơ khí, hoá chất cơ bản, phân bón, thuốc trừ sâu.

Hệ số 1,5: Gồm các ngành sản xuất kinh doanh khác, trong đó có công nghiệp chế biến, đất làm nhà xưởng của các dự án nông, lâm, ngư nghiệp.

Hệ số 2: Các ngành thuộc lĩnh vực du lịch và dịch vụ.

3.1.3- Diện tích đất chưa sử dụng trong nội thành, nội thị xã, thị trấn nào thì tính mức tiền thuê tối thiểu quy định trong khung tiền thuê đất đô thị áp dụng cho đô thị đó.

3.1.4- Đối với diện tích đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, khu dân cư nông thôn sử dụng cho các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ, du lịch...(Trừ công nghiệp chế biến lâm sản, nông sản, thủy sản sử dụng đất tại vùng nuôi trồng nguyên liệu được áp dụng mức tiền thuê quy định ở điều 3.2 dưới đây) thì áp dụng thống nhất khung mức tiền thuê đất của các đô thị nhóm 5 tại phụ lục I đính kèm Quy định này. Nếu diện tích đất sử dụng thuộc vùng đồi núi thì cũng áp dụng mức tiền cho thuê đất quy định theo điều 3.2 (tiền thuê đất tại các vùng không phải đô thị).

3.2- Tiền thuê đất tại các vùng không phải là đô thị được quy định cụ thể như sau:

3.2.1. Vùng núi đá, đồi trọc, đất xấu khó sử dụng có mức tiền thuê được tính từ 30 - 150 USD/ha/năm.

3.2.2. Vùng đất khác áp dụng mức tiền thuê từ 150 - 750 USD/ha/năm.

Mức tiền thuê cụ thể cho từng dự án được xác định trên cơ sở xem xét các điều kiện tự nhiên của khu đất, điều kiện về kết cấu hạ tầng và mục tiêu hoạt động tương tự như nguyên tắc xác định hệ số địa điểm, hệ số hạ tầng, hệ số ngành nghề nêu tại điều 3.1 của bản quy định này.

3.3- Tiền thuê mặt nước sông hồ, vịnh, mặt biển:

3.3.1. Mặt nước sông, hồ, vịnh có mức tiền thuê từ: 75 - 525 USD/ha/năm.

Riêng đối với những công trình kiến trúc xây dựng trên mặt nước ở đô thị nào thì áp dụng mức tiền thuê như đối với đất của đô thị đó (quy định tại điều 3.1 trên đây).

3.3.2. Mặt biển: 150 - 600 USD/km²/năm.

Đối với trường hợp thuê có diện tích sử dụng không cố định thì áp dụng mức từ 1500 USD - 7500 USD.

Điều 4: Mức tiền cho thuê đất, mặt nước, mặt biển quy định ở trên là mức áp dụng cho thực trạng của diện tích đất cho thuê, không bao gồm các chi phí đền bù, giải tỏa.

Điều 5: Sau mỗi thời hạn 5 năm, nếu thấy cần thiết, Bộ Tài chính sẽ xem xét và điều chỉnh mức tiền cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển. Khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không quá 15% của mức quy định lần trước.

Mức tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển được điều chỉnh 5 năm 1 lần không áp dụng cho các trường hợp trả một lần ngay từ đầu cho suốt thời hạn hoạt động của dự án và trường hợp các bên Việt Nam tham gia góp vốn liên doanh với nước ngoài bằng tiền thuê đất.

Điều 6: Các nguyên tắc xác định mức tiền cho thuê đất:

1. Trên cơ sở hướng dẫn tại bản quy định này, UBND các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương có ý kiến bằng văn bản về tiền cho thuê đất của mỗi một dự án cụ thể. Trong đó nêu rõ: mức cơ bản quy định cho từng loại đất, các hệ số tính toán và tổng số tiền thuê đất cho một đơn vị diện tích trong một năm để Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư có cơ sở quyết định mức tiền thuê chính thức và ghi vào giấy phép đầu tư hoặc cơ quan cho thuê đất ghi vào hợp đồng thuê đất. Bộ Tài chính chỉ có ý kiến trong trường hợp Ủy ban Nhà nước về hợp tác và Đầu tư đề nghị.

2. Trường hợp các tổ chức, cá nhân nước ngoài hợp tác với các tổ chức kinh tế Việt Nam được phép thuê đất của Nhà nước, đầu tư xây dựng nhà để bán thì phải trả tiền thuê đất cho đến khi bán nhà cho người khác sử dụng. Các đơn vị, cá nhân Việt Nam mua nhà có trách nhiệm trả tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Thời điểm xác định tính mức tiền cho thuê đất:

Thời điểm tính tiền thuê đất là ngày cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cho xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Trường hợp xí nghiệp đã được phép sử dụng đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thời điểm tính tiền thuê đất là ngày ký biên bản bàn giao đất cho xí nghiệp sử dụng.

Trường hợp bên Việt Nam tham gia XNLD được phép góp vốn bằng tiền thuê đất thì thời điểm tính tiền thuê là ngày Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư cấp giấy phép cho XNLD.

Điều 7: Miễn giảm tiền thuê đất:

1. Các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào các vùng đặc biệt có khó khăn hoặc các vùng cần khuyến khích thu hút vốn đầu tư theo phụ lục số 2 kèm theo Bản quy định này thì được xét giảm 50% số tiền thuê.

2. Các dự án xây dựng các công trình cầu, đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện không phải là hình thức đầu tư theo quy chế Xây dựng- Kinh doanh- Chuyển giao (BOT) thì trong thời