

CHÍNH PHỦ
Số: 142/2005/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2005

NGHỊ ĐỊNH

Về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

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 Pháp lệnh Giá ngày 26 tháng 4 năm 2002;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước khi:

- Nhà nước cho thuê đất.
- Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất sang cho thuê đất.
- Nhà nước cho thuê mặt nước.

Điều 2. Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:
 - Hộ gia đình, cá nhân:
 - Thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

- Có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai 2003.

- Sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành, trừ diện tích đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất.

- Thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

- Sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai 2003.

b) Tổ chức kinh tế thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

c) Doanh nghiệp nhà nước đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Đất đai 2003.

d) Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã trả tiền 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; tổ chức kinh tế đã mua tài sản thanh lý, hoá giá, nhượng bán do phá sản, hết nhu cầu sử dụng gắn với đất chưa nộp tiền sử dụng đất được chuyển sang thuê đất.

đ) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban

nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thu tiền thuê hàng năm hoặc thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước trong các trường hợp sau đây:

a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức phi chính phủ thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê mặt nước, mặt biển không thuộc các nhóm đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2003 để thực hiện dự án đầu tư.

d) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Điều 3. Đối tượng không thu tiền thuê đất

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai.

2. Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 34 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tổ chức, cá nhân được phép thăm dò, khai thác khoáng sản mà không sử dụng lớp đất mặt và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng lớp đất mặt thì không thu tiền thuê đất đối với diện tích không sử dụng trên mặt đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Điều 4. Đơn giá thuê đất

1. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê 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 của 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.

2. Đối với đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ, thì căn cứ vào thực tế địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá theo quy định nhưng tối đa không quá 04 lần đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,5 lần đơn giá thuê đất quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Điều 5. Khung giá thuê mặt nước

1. Mặt nước không thuộc phạm vi quy định tại Điều 13 Luật Đất đai 2003, khung giá thuê được quy định như sau:

a) Dự án sử dụng mặt nước cố định: từ 10.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng/km²/năm.

b) Dự án sử dụng mặt nước không cố định: từ 50.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng/km²/năm.

2. Giá thuê mặt nước của từng dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp mặt biển thuê thuộc địa giới hành chính của từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thống nhất giá thuê mặt nước; nếu không thống nhất được thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn xác định tiền thuê mặt biển đối với các dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam.

Điều 6. Xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể

1. Căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của 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; căn cứ đơn giá thuê đất quy định tại Điều 4 Nghị định này; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá thuê đất cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí, hạng đất.

2. Căn cứ vào đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định:

a) Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

Trường hợp có ý kiến khác nhau về đơn giá thuê đất giữa người thuê đất với cơ quan có thẩm quyền quyết định giá thuê đất thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

Điều 7. Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước

1. Tiền thuê đất, thuê mặt nước thu một năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất, thuê mặt nước.