

CHÍNH PHỦ
Số: 85-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 1996

NGHỊ ĐỊNH

Quy định việc 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 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 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 tháng 10 năm 1994 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 27 tháng 8 năm 1996;

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 việc thi hành 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 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 27 tháng 8 năm 1996.

Riêng việc giao khoán đất của các doanh nghiệp Nhà nước được giao đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản nói tại khoản 1 Điều 5 của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 14 tháng 10 năm 1994 thì thực hiện theo Nghị định số 01/CP ngày 4 tháng 1 năm 1995 của Chính phủ về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp Nhà nước.

Điều 2. Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm:

- Đất xây dựng các công trình công cộng quy định tại điểm c Khoản 1 của Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung ngày 27 tháng 8 năm 1996.
- Đất xây dựng nhà máy thủy điện, trạm biến thế điện, hồ thủy điện, đường dây tải điện, đường ống dẫn dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các loại trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và dịch vụ công cộng, công trình thủy lợi, vườn quốc gia, khu an dưỡng, cơ sở huấn luyện thể dục thể thao.
- Các công trình phục vụ công ích và công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh của địa phương do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.
- Trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Điều 3.

1. Hạn mức đất giao cho các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, tổ chức kinh tế tập thể, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối theo dự án đầu tư (luận chứng kinh tế kỹ thuật) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thời hạn giao đất cho các tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối là 20 năm; để trồng cây lâu năm là 50 năm. Đối với đất được giao trước ngày 1/1/1996 thì thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 1 tháng 1 năm 1996, nếu được giao sau ngày 1 tháng 1 năm 1996 thì tính từ ngày giao đất.

3. Thời hạn giao đất cho tổ chức kinh tế trong nước để làm nhà ở bán cho công dân Việt Nam là giao ổn định, lâu dài và chỉ thu hồi trong các trường hợp quy định tại Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai. Trường hợp giao đất để xây dựng kết cấu hạ tầng để cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó thì thời hạn giao đất theo dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt nhưng tối đa không quá 50 năm. Trường hợp trên 50 năm do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng không quá 70 năm.

4. Thời hạn cho các tổ chức kinh tế trong nước thuê đất không quá 50 năm. Trường hợp cần thuê dài hơn 50 năm thì do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng tối đa không quá 70 năm.

Điều 4.

1. Tiền sử dụng đất phải trả theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định trên cơ sở khung giá đất do Chính phủ ban hành.

2. Trường hợp đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép đấu giá thì tiền sử dụng đất được xác định theo kết quả đấu giá, nhưng không thấp hơn khung giá do Nhà nước quy định.

3. Tiền sử dụng đất phải nộp vào Ngân sách Nhà nước theo thể thức do Bộ Tài chính quy định.

Điều 5.

1. Tiền thuê đất do Bộ Tài chính quy định trên cơ sở khung giá đất do Nhà nước ban hành.

2. Tiền thuê đất được trả hàng năm; trường hợp trả theo định kỳ nhiều năm hoặc trả một lần cho cả thời hạn thuê đất thì được giảm theo quy định của Bộ Tài chính.

3. Tiền thuê đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước và được hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh.

Điều 6.

1. 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.

2. Khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, bên thuê đất phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính.

Điều 7.

1. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thực hiện các quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đền bù giải toả mặt bằng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất đúng mục đích, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh.

CHƯƠNG II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC

ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT KHÔNG PHẢI TRẢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8.

1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất có quyền sử dụng đất theo mục đích được giao.

2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, được hưởng các quyền theo quy định tại khoản 1 của Điều này, ngoài ra còn có quyền:

a) Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao để liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài để tiếp tục phát triển sản xuất theo quy định của pháp luật.

b) Được thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không phải trả tiền sử dụng đất có nghĩa vụ:

1. Không được sử dụng đất sai mục đích.
2. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất.
3. Đối với tổ chức sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không được bỏ hoang hoá; khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng đất đó vào mục đích khác thì phải chuyển sang hình thức thuê đất hoặc giao đất phải trả tiền sử dụng đất.
4. Đối với các tổ chức sử dụng đất quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 1 của Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung ngày 27 tháng 8 năm 1996 không được góp vốn liên doanh, thế chấp giá trị quyền sử dụng đất.
5. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
6. Chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
7. Trả lại cho Nhà nước phần đất không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích.

CHƯƠNG III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT PHẢI TRẢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất phải trả tiền sử dụng đất gồm: doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, tổ chức kinh tế tập thể, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn được phép xây dựng, kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng theo giấy phép kinh doanh do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 11. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất phải trả tiền sử dụng đất có quyền:

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi bán nhà ở gắn liền với đất đó cho công dân Việt Nam.
2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó cho công dân Việt Nam để làm nhà ở.
3. Cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng xong trên đất đó.
4. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất kinh doanh.
5. Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước.
6. Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh còn được quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.
7. Được thụ hưởng kết quả đầu tư trên đất được giao khi thực hiện chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp hoặc góp vốn liên doanh giá trị quyền sử dụng đất.

Điều 12. Tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất phải trả tiền sử dụng đất có nghĩa vụ:

1. Trả tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng thời hạn quy định.
2. Chấp hành đúng các quy định về xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
3. Trả lại đất cho Nhà nước khi hết thời hạn giao đất kể cả đất công cộng kèm theo kết cấu hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng trên đất đó và không được bồi hoàn.
4. Chấp hành sự điều tiết của Nhà nước về chênh lệch giá do tác động đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước trong khu vực khi thực hiện chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
5. Chấp hành quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT

Điều 13. Tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho thuê đất có quyền:

1. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất trong thời hạn thuê gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình có trên đất đó tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật. Giá trị quyền sử dụng đất nói tại khoản 1