

BỘ TÀI CHÍNH  
Số: 179/1998/QĐ-BTC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 24 tháng 2 năm 1998

## QUYẾT ĐỊNH CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

*Về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với  
các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*

### BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

*Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 12/11/1996;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993;*

*Căn cứ Nghị định số 12/CP ngày 18 tháng 2 năm 1997 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; Nghị định số 10/1998/NĐ-CP ngày 23 tháng 1 năm 1998 của Chính phủ về một số biện pháp khuyến khích và bảo đảm hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam;*

### QUYẾT ĐỊNH:

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

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 31/12/1994 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

**Điều 3.** Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện Quyết định này./.

### BẢN QUY ĐỊNH

VỀ TIỀN THUÊ 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 179/1998/QĐ-BTC

ngày 24 tháng 2 năm 1998 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

**Điều 1.** Đối tượng phải trả tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển.

Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh (dưới đây gọi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển (gọi chung là thuê đất) để sử dụng thực hiện dự án đều phải trả tiền thuê đất theo Bản quy định này.

**Điều 2.** Đối tượng không phải trả tiền thuê đất.

1. Doanh nghiệp liên doanh, các bên nước ngoài không phải trả tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

Các doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng tiền thuê đất;

Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức chia sản phẩm, mà tiền thuê đất đã được tính gộp vào phần sản phẩm được chia cho bên Việt Nam.

2. Bên Việt Nam tham gia liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh tại khoản 1 Điều này có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định của Quyết định này.

**Điều 3.** Đơn giá thuê đất, mặt nước, mặt biển được quy định như sau:

1. Đất tại các đô thị:

1.1. Đất đô thị là đất nội thành phố, nội thị xã, thị trấn theo quy định tại Điều 55 Luật đất đai.

Giá cho thuê đất đô thị quy định như sau:

Đơn vị tính: USD/m<sup>2</sup>/năm

| Nhóm đô thị | Mức giá tối thiểu | Mức giá tối đa |
|-------------|-------------------|----------------|
| Nhóm 1:     | 1,00              | 12,00          |
| Nhóm 2:     | 0,80              | 9,60           |
| Nhóm 3:     | 0,60              | 7,20           |
| Nhóm 4:     | 0,35              | 4,20           |
|             |                   |                |

|         |      |      |
|---------|------|------|
| Nhóm 5: | 0,18 | 2,16 |
|---------|------|------|

Danh mục các nhóm đô thị theo Phụ lục số 1 đính kèm.

1.2. Đối với đô thị thuộc địa bàn vùng núi, vùng sâu, vùng xa; địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, giá thuê đất được xác định bằng 80% mức quy định tại khoản 1.1 Điều này; Riêng các thị trấn ở các vùng này, giá thuê đất được xác định bằng 50% mức quy định tại khoản 1.1 Điều này.

1.3. Đơn giá thuê đất đô thị được xác định như sau:

| Đơn giá thuê đất          | Mức giá tối thiểu quy định | Hệ số    | Hệ số     | Hệ số        |
|---------------------------|----------------------------|----------|-----------|--------------|
| 1 năm                     | = cho từng nhóm đô thị     | x vị trí | x kết cấu | x ngành nghề |
| (USD/m <sup>2</sup> /năm) | (USD/m <sup>2</sup> /năm)  |          | hạ tầng   |              |

Các hệ số được xác định như sau:

a. Hệ số vị trí (địa điểm):

Vị trí 1 có hệ số là 3: áp dụng cho lô đất, thửa đất (dưới đây gọi chung là lô đất) có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính của đô thị, đầu mối giao thông trong nội đô thị, rất thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt, có khả năng sinh lợi cao nhất, có giá đất thực tế cao nhất;

Vị trí 2 có hệ số là 2,5: áp dụng cho lô đất có mặt tiền không giáp với đường phố chính nhưng tiếp giáp với đường phố khác hoặc ngõ trực tiếp nối với đường phố chính, thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém vị trí 1, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế của vị trí 1;

Vị trí 3 có hệ số là 2: áp dụng cho lô đất có mặt tiền không tiếp giáp với đường phố, tương đối thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả

năng sinh lợi kém vị trí 2, có giá đất thực tế trung bình thấp và thấp hơn giá đất thực tế trung bình của vị trí 2;

Vị trí 4 có hệ số là 1: áp dụng cho lô đất không có mặt nào tiếp giáp với đường phố, ngõ phố, kém thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt, có giá đất thấp nhất trong đô thị.

Căn cứ vào quy định trên đây, tùy đặc điểm của từng đô thị, khi xác định đơn giá thuê đất đối với những lô đất có tiêu chuẩn nằm giữa 2 vị trí, thì được vận dụng hệ số trong khoảng giữa 2 vị trí đó.

#### b. Hệ số kết cấu hạ tầng:

Hệ số 2 áp dụng cho lô đất có đủ các điều kiện sau:

Giao thông thuận lợi;

Có công trình cấp điện ở gần nơi thực hiện dự án, có thể đáp ứng được nhu cầu của dự án; Có hệ thống cấp nước ở gần hàng rào công trình có thể sử dụng được cho dự án.

Hệ số 1,7 áp dụng cho lô đất thiếu một trong các điều kiện trên.

Hệ số 1,4 áp dụng cho lô đất thiếu 2 điều kiện trong các điều kiện trên.

Hệ số 1 áp dụng cho lô đất thiếu cả 3 điều kiện trên.

#### c. Hệ số ngành nghề:

Nhóm 1 có hệ số là 1: áp dụng cho các ngành: sản xuất và phân phối điện, cấp nước và thoát nước, công nghiệp khai thác mỏ, luyện kim, sản xuất máy móc thiết bị và phương tiện vận tải, hoá chất cơ bản, phân bón, thuốc trừ sâu, lọc hoá dầu, khí đốt, đường ống dẫn dầu, dẫn khí, công nghiệp chế biến sản phẩm nông, lâm, thủy hải sản, sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, khám và chữa bệnh, trường học, sản xuất thuốc chữa bệnh, thiết bị và phương tiện y tế, thể dục thể thao, xử lý ô nhiễm bảo vệ môi trường và xử lý chất thải, đất xây dựng cầu, đường, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các cơ sở sản xuất sử dụng công nghệ cao;

Nhóm 2 có hệ số là 1,5: áp dụng cho các ngành khác không thuộc các ngành nghề nói tại nhóm 1 và nhóm 3;

Nhóm 3 có hệ số là 2: áp dụng cho các ngành thương mại và du lịch, khách sạn, nhà hàng, cho thuê tài chính, tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản (trừ kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây

dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê), tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, kiểm toán;

Trường hợp dự án hoạt động với nhiều ngành nghề có hệ số khác nhau, thì căn cứ vào diện tích đất sử dụng cho từng ngành nghề, tính đơn giá thuê đất cho từng ngành nghề để xác định đơn giá thuê đất chung; Nếu không xác định được đất sử dụng cho từng ngành nghề, thì hệ số ngành nghề tính cho diện tích thuê đất của cả dự án là hệ số của ngành nghề kinh doanh chính của dự án.

1.4. Đối với các quận, phường mới thành lập từ các huyện, xã thuộc ngoại đô thị, thì trong thời gian 10 năm kể từ năm có quyết định thành lập, đơn giá thuê đất được áp dụng theo đơn giá thuê đất của các đô thị có mức giá cho thuê thấp hơn như sau:

Đô thị nhóm 1, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá thuê đất tối thiểu của đô thị nhóm 3;

Đô thị nhóm 2, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá tối thiểu của đô thị nhóm 4;

Đô thị nhóm 3, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá tối thiểu của đô thị nhóm 5;

Đối với đô thị nhóm 4, 5 mức giá thuê đất tối thiểu bằng 50% so với mức giá quy định cho đô thị đó.

2. Đất không phải đô thị:

Đất không phải đô thị là đất không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này, giá thuê đất quy định như sau:

2.1. Đối với đất khu dân cư, đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất chưa sử dụng (có khả năng dùng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản).

a. Đối với đất của các xã tiếp giáp với nội đô thị:

Đơn vị tính: USD/m<sup>2</sup>/năm

| Loại xã                                           | Mức giá tối thiểu | Mức giá tối đa |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| 1. Xã có một mặt tiếp giáp với nội đô thị nhóm 1: | 0,18              | 1,08           |
|                                                   |                   |                |