

THÔNG TƯ

Hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 ngày 25 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;
Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,
Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Người bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.
- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai.
- Người bị thu hồi đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã trả trước tiền thuê đất nhiều năm.
- Cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (không phải là doanh nghiệp) bị thu hồi đất thuộc đối tượng được bồi thường về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng và cơ quan quản lý đất đai theo quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nghĩa vụ bồi thường về đất đai (hướng dẫn khoản 1 Điều 18a Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ - được bổ sung tại Nghị định số 87/2017/NĐ-CP)

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp nào sau đây:
a) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác gắn liền với đất (sau đây gọi là công trình xây dựng gắn liền với đất).
- Việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:
- Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 2 Điều này là tổng giá trị còn lại của từng tài sản gắn liền với đất thu hồi đất, bao gồm:
a) Giá trị còn lại của cây trồng, vật nuôi được xác định bằng mức bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều 90 Luật Đất đai;

Giá trị còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất = Tỷ lệ % chất lượng còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất

Trong đó:

- Tỷ lệ % chất lượng còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ \% chất lượng còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất} = 1 - \frac{\text{Thời gian xây dựng gắn liền với đất}}{\text{Thời gian áp dụng}}$$

- Giá xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với đất} = \frac{\text{Đơn giá 1m}^2 \text{ xây dựng công trình xây dựng đất có tiêu chuẩn tương đương}}{\text{Bộ quản lý chuyên ngành (hoặc theo quy định của địa phương) áp dụng điểm thu hồi}}$$

Đối với công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi một phần mà phần còn lại không còn sử dụng được thì giá trị hoàn trả bằng giá trị còn lại của phần bị thu hồi, nhưng vẫn sử dụng được phần còn lại thì giá trị hoàn trả bằng phần giá trị công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi và phần còn lại trước khi bị phá dỡ.

Đối với công trình xây dựng gắn liền với đất không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của Bộ quản lý chuyên ngành ban hành hoặc hiện xác định giá trị còn lại của công trình xây dựng gắn liền với đất phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện thực tế tại địa phương.

4. Cơ quan tài chính (của cấp có thẩm quyền thu hồi đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng để xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này, đồng thời tổ chức thẩm định giá xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này do tổ chức thẩm định giá xác định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

5. Việc giao đất, cho thuê đất đã thu hồi (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) được thực hiện thông qua hình thức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

a) Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định theo quy định của pháp luật về thu hồi đất và tiền bồi thường, hỗ trợ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này.

b) Số tiền thu được từ đấu giá sau khi trừ đi các chi phí có liên quan đến việc đấu giá được xử lý như sau:

- Hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này cho chủ sở hữu tài sản;

- Số tiền còn lại nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. Trường hợp việc giao đất, cho thuê đất đã thu hồi không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai thì người được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 Điều này cho chủ sở hữu tài sản.

7. Trường hợp Nhà nước sử dụng đất đã thu hồi vào mục đích quốc phòng, an ninh, vì lợi ích quốc gia, công cộng thì kinh phí để thực hiện dự án đầu tư và được quy định như sau:

a) Bộ, ngành, cơ quan trung ương có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với dự án đầu tư do Bộ, ngành, cơ quan trung ương làm chủ đầu tư.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với dự án đầu tư do địa phương làm chủ đầu tư.

Điều 4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho người sử dụng đất. (Điều 4 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ - được bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)

1. Giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất để hoàn trả cho người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất:

a) Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất ở được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a.1. Đối với đất ở

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả} = \text{Diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất} \times \text{Giá đất t$$

a.2 Đối với đất sử dụng có thời hạn

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả} = \frac{\text{Diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất}}{\text{Thời hạn giao đất của dự án}} \times \text{Giá đất t$$

Trong đó:

- Thời hạn giao đất (*): là thời hạn giao đất của dự án.
- Thời hạn giao đất còn lại (**): bằng (=) thời hạn giao đất của dự án trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất giao tính đến thời điểm Nhà nước

b) Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá trị l

đất với phương pháp xác định tiền thuê đất quy định tại chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại thời điểm xác định nghĩa vụ v

$$\text{Tiền thuê đất hoàn trả} = \frac{\text{Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*)}}{\text{Thời hạn thuê đất còn lại (**)}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

Trong đó:

- Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*): bằng (=) tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo chính sách tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất.
- Thời hạn thuê đất còn lại (**): bằng (=) thời hạn thuê đất của dự án trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước

b.2. Trường hợp tiền thuê đất đã nộp một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP của

$$\text{Tiền thuê đất hoàn trả} = \frac{\text{Diện tích đất đã nộp tiền thuê đất} \times \text{Giá đất thuê của dự án}}{\text{Thời hạn thuê đất của dự án}}$$

Trong đó:

- Thời hạn thuê đất (*): là thời hạn thuê đất của dự án.
- Thời hạn thuê đất còn lại (**): bằng (=) thời hạn thuê đất của dự án trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đến thời điểm Nhà nước

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự nguyện trả lại đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả} = \text{Diện tích đất nông nghiệp tự nguyện trả lại (*)} \times \text{G$$

Trong đó: *Diện tích đất nông nghiệp tự nguyện trả lại (*) là diện tích trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp, không bao gồm diện tích*

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với

Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại

3. Cơ quan tài chính (của cấp có thẩm quyền thu hồi đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng để xác định trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Trường hợp cần thiết, cơ quan tài chính thuê tổ chức thẩm định giá xác định giá trị còn

quan liên quan thẩm định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất do tổ chức thẩm định giá xác định, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp

4. Việc giao đất, cho thuê đất đã thu hồi (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) được thực hiện thông qua hình thức đấu giá theo quy định

a) Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định theo quy định của pháp luật về thu quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

b) Số tiền thu được từ đấu giá sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến việc đấu giá được xử lý như sau:

- Hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều

- Số tiền còn lại (nếu có) nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

5. Trường hợp việc giao đất, cho thuê đất đã thu hồi (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) không thông qua hình thức đấu giá theo dụng đất, tiền thuê đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này cho người sử dụng

Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định

quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều này thì phần chênh lệch này được nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân

6. Trường hợp Nhà nước sử dụng đất đã thu hồi vào mục đích quốc phòng, an ninh, vì lợi ích quốc gia, công cộng thì kinh phí để ho

3 Điều này được tính vào kinh phí thực hiện dự án đầu tư và quy định như sau:

a) Bộ, ngành, cơ quan trung ương có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với dự án đầu tư do Bộ, ngành, cơ quan trung ương l

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với dự án đầu tư do địa phương làm chủ đầu tư.

Điều 5. Xác định tiền thuê đất đã trả trước còn lại để hoàn trả cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất trong trường nhiều năm (hướng dẫn Điều 18b Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ - được bổ sung tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 01/20

1. Tiền thuê đất đã trả trước còn lại để hoàn trả cho người sử dụng đất khi nhà nước thu hồi đất được xác định như sau:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Tiền thuê} & \text{Tiền thuê đất một năm} \\ & \text{đất hoàn trả} & = \text{định tại thời điểm thu} \\ & & \text{đất (*)} \end{array}$$

Trong đó:

- *Tiền thuê đất một năm xác định tại thời điểm thu hồi đất (*): bằng (=) tỷ lệ phần trăm (%) tính tiền thuê đất theo chính sách tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất.*

- *Thời hạn đã trả trước tiền thuê đất còn lại (**): bằng (=) thời hạn đã trả trước tiền thuê đất trừ (-) thời hạn đã sử dụng đất thuê tính đ*

2. Cơ quan tài chính (của cấp có thẩm quyền thu hồi đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thành lập Hội đồng để xác định

3. Kinh phí để hoàn trả giá trị tiền thuê đất đã trả trước còn lại quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được tính vào kinh phí thực hiệ

a) Bộ, ngành có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư củ ngành làm chủ đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bảo đảm nguồn hoàn trả đối với các dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định của địa p

4. Việc hoàn trả giá trị tiền thuê đất mà người sử dụng đất đã trả trước còn lại cho người sử dụng đất được thực hiện tại thời điểm N

Điều 6. Quản lý, sử dụng số tiền bồi thường đối với tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng và số tiền hỗ trợ đối với tru CP của Chính phủ - được bổ sung tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)

1. Đối với doanh nghiệp nhà nước bị thu hồi đất và phải di dời đến cơ sở mới

a) Số tiền bồi thường tài sản quy định tại khoản 1 Điều 18c Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được quản lý, sử dụng theo quy định của p

b) Số tiền hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều 18c Nghị định số 47/2014/NĐ-CP được nộp ngân sách nhà nước (ngân sách trung ương thuộc địa phương quản lý).

c) Số tiền đã nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản này được ưu tiên bố trí trong dự toán chi ngân sách nhà nước dự án đầu tư được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với trường hợp cơ quan, tổ chức, đơn vị bị thu hồi đất và phải di dời đến cơ sở mới

a) Số tiền bồi thường tài sản quy định tại khoản 1 Điều 18c Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và số tiền hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều thu hồi đất thuộc trung ương quản lý; ngân sách địa phương đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị bị thu hồi đất thuộc địa phương quản lý. Số tiền đã nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm này được ưu tiên bố trí trong dự toán chi ngân sách nhà nước theo quy định được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp cơ quan, tổ chức, đơn vị có dự án đầu tư được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt hoặc chủ trương đầu tư đầu tư sản quy định tại khoản 1 Điều 18c Nghị định số 47/2014/NĐ-CP và số tiền hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều 18c Nghị định số 47/2014 - Cơ quan, tổ chức, đơn vị được phép mở tài khoản tiền gửi có mục đích tại Kho bạc nhà nước do Thủ trưởng cơ quan, tổ chức, đơn vị số tiền hỗ trợ quy định tại khoản 2 Điều 18c Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

- Số tiền đã tiếp nhận vào tài khoản tiền gửi có mục đích tại Kho bạc nhà nước theo quy định tại điểm này được sử dụng để thực hiện luật về đầu tư công và pháp luật có liên quan.

- Kho bạc nhà nước các cấp (nơi cơ quan, tổ chức, đơn vị mở tài khoản tiền gửi có mục đích để giao dịch) thực hiện kiểm soát, thanh toán trong dự toán ngân sách được giao theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước; cơ quan tài chính các cấp thực hiện ghi thu

- Sau khi thực hiện quyết toán dự án hoàn thành, trường hợp không sử dụng hết số tiền đã tiếp nhận vào tài khoản tiền gửi có mục đích ngân sách trung ương đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị bị thu hồi đất thuộc trung ương quản lý; ngân sách địa phương đối với cơ quan, tổ

Chương TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2017.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để phối hợp

Hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết

Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất.

Chương QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản gắn liền với đất được hoàn trả khi Nhà nước thu hồi đất nhưng không được bồi thường về đất quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.