

BỘ TÀI CHÍNH-TỔNG
CỤC ĐỊA CHÍNH
Số: 856/LB-ĐC-TC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 12 tháng 7 năm 1996

THÔNG TƯ LIÊN TỊCH

Của Bộ tổng cục địa chính và Bộ tài chính số 856/LB/ĐC-TC ngày 12 tháng 7 năm 1996 Hướng dẫn các tổ chức trong nước lập hồ sơ đăng ký thuê đất và nộp tiền thuê đất

Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ngày 14/10/1994;

Căn cứ Nghị định số 18/CP ngày 13/02/1995 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/04/1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

Căn cứ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 7463/KTN ngày 30/12/1995 của Văn phòng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất,

Liên Bộ Tổng cục Địa chính - Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập hồ sơ thuê đất và nộp tiền thuê đất của các tổ chức trong nước như sau:

Phần 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các tổ chức trong nước bao gồm: Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị - xã hội; Doanh nghiệp quốc phòng, an ninh; Công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể đang sử dụng

đất vào mục đích sản xuất kinh doanh không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối đều phải lập hồ sơ xin thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Doanh nghiệp sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối phải kê khai đăng ký thuê đất đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng trụ sở (văn phòng), xưởng sửa chữa, chế biến, kinh doanh dịch vụ.

3. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giao đất có thu tiền sử dụng đất, tổ chức đã nộp tiền sử dụng đất đúng chế độ vào Ngân sách Nhà nước trước ngày 01/01/1995 mà tiền đó không có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước thì tạm thời chưa làm thủ tục thuê đất và nộp tiền thuê đất. Tổ chức đó vẫn nộp thuế đất theo Pháp lệnh về thuế nhà, đất hiện hành.

4. Các trường hợp được coi là đã nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước gồm:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 89/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ;

b) Nộp tiền đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31/05/1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ);

c) Nộp tiền sử dụng đất theo Thông tư số 60 TC/TCT ngày 16/07/1993 của Bộ Tài chính đối với các trường hợp: Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó; được giao đất để xây dựng nhà ở, công trình; được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình xây dựng cơ sở hạ tầng và mua nhà không thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó;

d) Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 5/07/1994 của Chính phủ;

e) Tổ chức mua nhà cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó thuộc diện đã nộp thuế thu nhập theo Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao.

5. Tất cả các trường hợp trước đây thuộc diện nộp thuế nhà, đất nay thuộc đối tượng phải thuê đất thì chỉ nộp tiền thuê đất theo quy định, không phải nộp thuế đất.

6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là UBND cấp tỉnh) tiến hành xác định tổ chức được tạm thời chưa chuyển sang thuê đất; tổ chức phải chuyển sang thuê đất và ra quyết định cho thuê đất đối với từng tổ chức; tổng hợp thành báo cáo cụ thể các trường hợp trên trình Thủ tướng Chính phủ đồng gửi Bộ Tài chính, Tổng cục Địa chính để theo dõi.

7. Sau khi có quyết định cho thuê đất, Bên thuê đất phải ký hợp đồng thuê đất với Sở Địa chính; đăng ký nộp tiền thuê đất với Cục thuế địa phương.

Phần 2:

THỦ TỤC LẬP HỒ SƠ THUÊ ĐẤT

Hồ sơ xin thuê đất gồm có:

1. Đơn xin thuê đất (mẫu số 1)
2. Bản sao tờ khai sử dụng đất (theo phiếu điều tra sử dụng đất mà tổ chức đã kê khai)
3. Tờ khai đăng ký nộp tiền thuê đất (mẫu số 5)

4. Trích lục bản đồ địa chính khu đất theo tỷ lệ bản đồ hiện có (mẫu số 2)

Trường hợp địa phương chưa có bản đồ địa chính thì Bên thuê đất phải tổ chức đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định hiện hành của Tổng cục Địa chính.

Các loại bản đồ trên phải được Sở Địa chính kiểm tra xác nhận.

5. Các tài liệu khác có liên quan (Quyết định thành lập, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh,...)

Hồ sơ xin thuê đất được lập thành 3 bộ nộp tại Sở Địa chính để gửi đến:

- UBND cấp tỉnh;
- Sở Tài chính - Vật giá;
- Lưu tại Sở Địa chính.

Sở Địa chính có trách nhiệm làm việc với Sở Tài chính - Vật giá, Cục thuế và các cơ quan có liên quan, tổ chức thẩm tra hồ sơ, lập báo cáo về kết quả thẩm tra hồ sơ, lập tờ trình, dự thảo Quyết định cho thuê đất trình Chủ tịch UBND cấp tỉnh phê duyệt. Quyết định cho thuê đất được lập thành 5 bản gửi đến tổ chức thuê đất, Sở Địa

chính, Sở Tài chính - Vật giá, Cục thuế địa phương và lưu tại UBND cấp tỉnh. Trên cơ sở Quyết định cho thuê đất của UBND cấp tỉnh, Sở Địa chính:

- Ký Hợp đồng cho thuê đất (mẫu số 4)
- Hướng dẫn Bên thuê đất đăng ký vào sổ địa chính theo quy định hiện hành.
- Viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình UBND cấp tỉnh ký, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên thuê đất.
- Hướng dẫn, kiểm tra việc lập, chỉnh lý hồ sơ địa chính lưu tại các cấp tỉnh, huyện, xã theo đúng quy định.

Phần 3

NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

I- ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT:

1. Các tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại Điều 1 Bản quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 1357/TC/QĐ/ TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính mà chưa nộp tiền sử dụng đất, hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ Ngân sách Nhà nước, hoặc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đều thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà đất đó thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh thì tạm thời chưa thu tiền thuê đất; tổ chức đó vẫn nộp thuế đất theo quy định của Pháp lệnh về thuế nhà, đất hiện hành.

II- XÁC ĐỊNH TIỀN THUÊ ĐẤT VÀ KÊ KHAI ĐĂNG KÝ NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Xác định tiền thuê đất 1 năm:

Số tiền thuê Diện tích đất Đơn giá thuê
đất trong 1 = cho thuê (m²) x đất 1 năm
năm (đồng) (đ/m²/năm)

Trong đó: