

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT TÂN VIỆT

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ
GIÁ ĐẤT
TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ BỒI THƯỜNG



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

**NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ
GIÁ ĐẤT
TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ BỒI THƯỜNG**

HỘI LUẬT GIA VIỆT NAM
TRUNG TÂM THÔNG TIN TƯ VẤN PHÁP LUẬT TÂN VIỆT

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ
GIÁ ĐẤT
TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ BỒI THƯỜNG

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI
HÀ NỘI - 2005

LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Giá đất, tiền sử dụng đất và bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất luôn là vấn đề quan tâm của mọi tổ chức, cá nhân khi tham gia các giao dịch liên quan đến đất đai. Để điều chỉnh những vấn đề này, cùng với việc ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai 2003, Chính phủ và Bộ Tài chính ban hành một loạt văn bản hướng dẫn về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; thu tiền sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Nhằm giúp bạn đọc nắm bắt đầy đủ các văn bản pháp luật nêu trên, tiếp theo cuốn ***“Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành”*** xuất bản quý IV/2003, Nhà xuất bản Lao động – Xã hội giới thiệu cuốn sách ***“Những quy định về giá đất, tiền sử dụng đất và bồi thường”*** do Trung tâm Thông tin tư vấn pháp luật Tân Việt – Hội Luật gia Việt Nam sưu tầm và tuyển chọn.

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách với bạn đọc!

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - XÃ HỘI

Tháng 02 năm 2005

MỤC LỤC

	<i>Lời nhà xuất bản</i>	5
	Mục lục	7
1	Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16-11-2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.	9
2	Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26-11-2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16-11-2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.	35
3	Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03-12-2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	64
4	Thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07-12-2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03-12-2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	102
5	Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03-12-2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.	130
6	Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07-12-2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03-12-2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.	147

1. NGHỊ ĐỊNH SỐ 188/2004/NĐ-CP NGÀY 16-11-2004 CỦA CHÍNH PHỦ

**Về phương pháp xác định giá đất và khung giá các
loại đất**

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

*Căn cứ Luật Đất đai số 13/2003/QH 11 ngày 26 tháng 11
năm 2003;*

*Căn cứ Pháp lệnh Giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26
tháng 4 năm 2002;*

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng điều chỉnh

Nghị định này quy định phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất và định giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp

tính) quyết định theo quy định tại Nghị định này sử dụng làm căn cứ để:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34 và Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003;

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003;

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003;

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003;

g) Tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì mức giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc

trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn mức giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Nghị định này.

3. Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Phân vùng đất tại nông thôn* là việc phân định quỹ đất gồm các loại đất trong vùng có điều kiện đất đai, thổ nhưỡng, khí hậu tương đồng. Trên cơ sở đó phân ra các loại đất tại vùng: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

2. *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường* là số tiền VND tính trên một đơn vị diện tích đất được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế mang tính phổ biến giữa người cần chuyển nhượng và người muốn được chuyển nhượng không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố như tăng giá do đầu cơ, do thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng bị ép buộc, quan hệ huyết thống.

3. *Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương* là khu đất giáp sát nhau tại đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

4. *Đất liền kề* là khu đất liền nhau, tiếp nối nhau với khu đất đã được xác định.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp: là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường của loại đất tương tự (về loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập: là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn.

Điều 5. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

1. Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các loại đất tương tự đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất so sánh được với loại đất cần định giá.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của loại đất tương tự sử dụng để phân tích, so sánh với loại đất cần định giá phải là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

2. Phương pháp thu nhập chỉ áp dụng để định giá cho các loại đất xác định được các khoản thu nhập mang lại từ đất.

3. Căn cứ vào tình hình cụ thể về thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ về các loại đất, số liệu đã thu thập, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn phương pháp xác định giá cho phù hợp; trong trường hợp cần thiết có thể sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất được quy định tại Nghị định này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể.

4. Khi định giá các loại đất cụ thể tại địa phương, nếu có một số loại đất không đủ điều kiện để áp dụng các phương pháp xác định giá đất nêu tại Điều 4 thì áp dụng các quy định tại điểm 6, điểm 7 mục a khoản 1; điểm 5, điểm 6 mục b khoản 1 và mục c khoản 1 Điều 6 của Nghị định này để định giá.

Điều 6. Khung giá các loại đất

1. Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định này được quy định cho các loại đất được phân loại tại Điều 13 Luật Đất đai gồm:

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp:

- Khung giá đất trồng cây hàng năm (Bảng 1).

- Khung giá đất trồng cây lâu năm (Bảng 2).

- Khung giá đất rừng sản xuất (Bảng 3).

- Khung giá đất nuôi trồng thủy sản (Bảng 4).

- Khung giá đất làm muối (Bảng 5).

- Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất rừng sản xuất do Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất rừng sản xuất quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá các loại đất nông nghiệp liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất nông nghiệp liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

b) Đối với nhóm đất phi nông nghiệp:

- Khung giá đất ở tại nông thôn (Bảng 6).

- Khung giá đất ở tại đô thị (Bảng 7).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (Bảng 8).

- Khung giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị (Bảng 9).

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá đất ở liền kề hoặc giá đất ở tại vùng lân cận do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và phương pháp định giá đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định

của Chính phủ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá loại đất liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và căn cứ phương pháp định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

c) Đối với nhóm đất chưa sử dụng:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây, khi cần phải có giá để tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật loại đất này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá của các loại đất liền kề do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và phương pháp xác định giá đất đối với loại đất liền kề quy định tại Điều 13 Nghị định này để định mức giá đất phù hợp. Khi đất chưa sử dụng được cấp có thẩm quyền cho phép đưa vào sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào khung giá đất cùng loại, cùng mục đích sử dụng do Chính phủ quy định để định mức giá đất cụ thể.

2. Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép tăng thêm không quá 20% so với mức giá tối đa và giảm không quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung giá đất cùng loại quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 7. Điều chỉnh khung giá các loại đất

Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường của một số hoặc tất cả các loại đất trong các bảng

khung giá đất có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, trên phạm vi rộng (nhiều tỉnh, thành phố), gây nên chênh lệch giá lớn: tăng từ 30% trở lên so với giá tối đa hoặc giảm từ 30% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này thì Bộ Tài chính có trách nhiệm chủ trì xây dựng một số hoặc tất cả khung giá đất mới trình Chính phủ điều chỉnh cho phù hợp.

Chương III

ĐỊNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Điều 8. Nguyên tắc phân vùng đất ở nông thôn, phân hạng đất nông nghiệp để định giá đất

1. Phân vùng đất

Đất được chia thành 3 vùng: đồng bằng, trung du và miền núi; mỗi vùng có những đặc điểm cơ bản sau:

a) Đồng bằng là vùng đất thấp, tương đối bằng phẳng và có độ cao ngang với mặt nước biển. Mật độ dân số đông, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá thuận lợi hơn trung du, miền núi.

b) Trung du là vùng đất có độ cao vừa phải (thấp hơn miền núi, cao hơn đồng bằng), bao gồm đại bộ phận diện tích là đồi. Mật độ dân số thấp hơn đồng bằng, cao hơn miền núi, kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn so với đồng bằng nhưng thuận lợi hơn miền núi.

c) Miền núi là vùng đất cao hơn vùng trung du, bao gồm đại bộ phận diện tích là núi cao, địa hình phức tạp. Mật độ dân số thấp; kết cấu hạ tầng và điều kiện sản xuất lưu thông hàng hoá kém thuận lợi hơn trung du.

Các xã được công nhận là miền núi theo quy định của Ủy ban Dân tộc và Miền núi (nay là Ủy ban Dân tộc).

2. Phân hạng đất

Hạng đất để định giá đất áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 9. Xác định vùng đất, hạng đất và vị trí của từng loại đất cụ thể ở nông thôn để định giá đất

1. Nhóm đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác được xếp theo hạng đất và chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi.

b) Đối với đất làm muối được chia theo vị trí. Vị trí của đất làm muối được xác định căn cứ vào khoảng cách từ đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc gần đường giao thông, theo nguyên tắc: vị trí số 1 áp dụng đối với đồng muối gần kho muối nhất hoặc gần đường giao thông nhất; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có khoảng cách xa kho muối hơn và xa đường giao thông hơn.

2. Nhóm đất phi nông nghiệp tại nông thôn

Đối với đất ở tại nông thôn, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn và các loại đất phi nông nghiệp khác ở nông thôn như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông,

thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo vị trí của từng loại đất, chia thành ba loại xã theo địa giới hành chính: đồng bằng, trung du, miền núi để định giá.

Vị trí của từng loại đất trong mỗi loại xã được chia theo 3 khu vực thuộc địa giới hành chính cấp xã:

- Khu vực 1: đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: nằm ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã.

Việc phân loại khu vực để xác định giá đất thực hiện theo nguyên tắc: khu vực 1 có khả năng sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; khu vực 2 và khu vực 3 có khả năng sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Vị trí của từng loại đất trong từng khu vực được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, khoảng cách tới mặt tiền của các

trục đường giao thông và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, kinh doanh và cung cấp dịch vụ theo nguyên tắc vị trí số 1 có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, gần trục đường giao thông chính nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 10. Phân loại đô thị, đường phố, vị trí đất trong đô thị của từng loại đất cụ thể để định giá đất

Đối với đất ở tại đô thị, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị như: đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hoá, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ được xếp theo loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất để định giá.

1. Đô thị bao gồm thành phố, thị xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập và xếp loại đô thị. Đô thị được phân thành 6 loại, gồm: đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I, đô thị loại II, đô thị loại III, đô thị loại IV, đô thị loại V theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với thị xã, thị trấn chưa được xếp loại đô thị thì xếp vào đô thị loại V.

2. Phân loại đường phố

Loại đường phố trong từng loại đô thị được xác định căn cứ chủ yếu vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, khoảng cách tới khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch.

Đường phố trong từng loại đô thị được phân thành các loại đường phố có số thứ tự từ 1 trở đi. Đường phố loại 1 áp dụng đối với đất tại trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch; có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất; các loại đường phố tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch có mức sinh lợi và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Trường hợp một đường phố gồm nhiều đoạn đường phố có khả năng sinh lợi khác nhau, có kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường phố đó được xếp vào loại đường phố tương ứng.

3. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khoảng cách so với trục đường giao thông. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được phân thành các loại vị trí có số thứ tự từ 1 trở đi. Vị trí số 1 áp dụng đối với đất liền kề đường phố (mặt tiền) có mức sinh lợi cao nhất, có điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi áp dụng đối với đất không ở liền kề đường phố có mức sinh lợi và điều kiện kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn.

Điều 11. Thẩm quyền phân vùng, phân hạng đất, phân loại đường phố và vị trí đất cụ thể để định giá

Căn cứ vào các quy định chung tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Nghị định này và căn cứ tình hình thực tế, tập quán của từng địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu thức cụ thể và quy định việc phân vùng, phân loại, quyết định số lượng vị trí cho từng loại đất; số lượng loại đường phố, số lượng vị trí đất của từng loại đường phố ứng với các loại đô thị ở địa phương để làm căn cứ định giá.

Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện việc điều chỉnh lại loại đất, loại đường phố và vị trí đất khi có những thay đổi do quy hoạch, đầu tư nâng cấp hoặc xây dựng mới kết cấu hạ tầng làm thay đổi loại đất, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất đã phân loại trước đó.

Điều 12. Khu vực đất giáp ranh

1. Khu vực đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Đối với đất nông nghiệp tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 500 mét.

b) Đối với đất phi nông nghiệp ở nông thôn tại khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 300 mét.

c) Đối với đất phi nông nghiệp ở đô thị thuộc cùng một loại đô thị thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ đường phân địa giới hành chính giữa các tỉnh vào sâu địa phận mỗi tỉnh tối thiểu 200 mét.

d) Trường hợp khu vực đất giữa các tỉnh bị ngăn cách bởi sông, hồ, kênh có chiều rộng từ 100 mét trở xuống thì khu vực đất giáp ranh được xác định từ bờ sông, bờ hồ, bờ kênh của mỗi bên sông, bên hồ, bên kênh vào sâu địa giới của mỗi tỉnh theo quy định tại điểm a, b, c khoản này. Nếu chiều rộng của sông, hồ, kênh trên 100 mét thì không xếp loại đất giáp ranh.

2. Khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quy định cụ thể khu vực đất giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã trong tỉnh, thành phố cho phù hợp.

Điều 13. Định giá các loại đất cụ thể tại địa phương

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi định giá, điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương phải:

a) Thực hiện việc phân vùng, hạng đất, loại đường phố và vị trí đất theo quy định tại Điều 8, Điều 9, Điều 10 và Điều 11 Nghị định này.

b) Căn cứ vào nguyên tắc xác định giá đất quy định tại Điều 56 Luật Đất đai; phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6; các phương pháp định giá cho từng loại đất cụ thể tại Nghị định này và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường để xây dựng bảng giá các loại đất cụ thể tại địa phương, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định.

2. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất

Khi định giá cho loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó. Phương pháp định giá cụ thể cho từng loại đất theo khung giá như sau:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác:

Đất hạng 1 của từng vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) và từng loại đất có các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu, thời tiết và các điều kiện tưới tiêu tốt nhất ứng với mức giá cao nhất, các hạng tiếp sau đó theo thứ tự từ hạng 2 trở đi có các yếu tố kém hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

b) Đối với đất làm muối: đất ở vị trí số 1 có mức giá cao nhất, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ vị trí thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

c) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn:

Đất tại khu vực 1 có mức giá cao nhất, các khu vực đất tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng khu vực đất, giá đất được định theo vị trí. Đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 1 có mức giá cao nhất khu vực 1, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 2 có mức giá cao nhất trong khu vực 2, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn; đất ở vị trí số 1 thuộc khu vực 3 có mức giá cao nhất trong khu vực 3, các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

d) Đối với đất vườn, ao nằm xen kẽ trong khu vực đất ở tại nông thôn nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất được quy định bằng mức giá đất

trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

d) Đối với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp khác tại đô thị:

Trong từng loại đô thị giá đất được định theo loại đường phố.

Đất ở đường phố loại 1 thuộc khu trung tâm đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ có mức giá cao nhất. Đất ở các đường phố loại tiếp sau đó theo thứ tự từ loại 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn.

Trong từng loại đường phố giá đất được định theo từng vị trí. Đất ở vị trí 1 của đường phố loại 1 có mức giá cao nhất của đường phố loại 1; các vị trí tiếp sau đó theo thứ tự từ thứ 2 trở đi ứng với các mức giá thấp hơn. Tương tự, đất tại vị trí 1 của các loại đường phố tiếp sau có mức giá cao nhất theo từng loại đường phố; các vị trí tiếp sau ứng với mức giá thấp hơn theo từng loại đường phố.

Trường hợp một loại đường phố gồm nhiều đoạn đường có khả năng sinh lợi khác nhau, có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế khác nhau và mức độ hoàn thiện kết cấu hạ tầng khác nhau thì từng đoạn đường được xếp vào loại đường phố tương ứng để định giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

e) Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong đô thị không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá

đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

g) Đối với đất ở tại nông thôn ở các vị trí ven trục đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ), các đầu mối giao thông, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quy định giá đất tại các vị trí này cho phù hợp nhưng không vượt quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn do Chính phủ quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 14. Giá đất tại khu vực giáp ranh

1. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này thoả thuận với nhau về giá đất, kế hoạch điều chỉnh giá đất tại khu vực giáp ranh, theo nguyên tắc:

- Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó.

- Đối với đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương như quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định này nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp đặc biệt mức giá có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Trường hợp các tỉnh có đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này mà không thoả thuận được với nhau để quy định mức giá, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 12 và vận dụng các nguyên tắc định giá đất tại khu vực giáp ranh quy định tại điểm a khoản 1 Điều này để quy định giá đất cụ thể tại khu vực đất giáp ranh cho phù hợp.

Điều 15. Điều chỉnh giá các loại đất cụ thể tại địa phương

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh giá đất trong các trường hợp sau:

1. Khi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động liên tục kéo dài trong thời hạn 60 ngày trở lên, gây nên chênh lệch giá lớn: giảm từ 10% trở lên so với giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá xuống; nếu tăng từ 20% trở lên so với giá Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thì điều chỉnh giá tăng nhưng tỷ lệ điều chỉnh giá không vượt quá 20% mức giá tối đa của khung giá được quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị định này.

2. Khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi hạng đất,

loại đô thị, loại đường phố và vị trí đất thì phải điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi theo khung giá loại đất phù hợp nhưng không được vượt quá mức giá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Khung giá đất của Chính phủ có điều chỉnh.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính theo thẩm quyền chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này và giải quyết các trường hợp vướng mắc phát sinh về giá đất theo đề nghị của địa phương theo thẩm quyền; tổ chức mạng lưới thống kê giá đất, điều tra và theo dõi giá đất trong phạm vi cả nước; chủ trì xây dựng trình Chính phủ điều chỉnh khung giá các loại đất; tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ định giá đất.

2. Các Bộ, ngành và các tổ chức, cơ quan sử dụng đất có trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện giá đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Quy định giá đất, điều chỉnh giá đất kịp thời theo đúng quy định tại Nghị định này. Công bố công khai giá đất tại địa phương vào ngày 01 tháng 01 hàng năm và khi có điều chỉnh giá đất; tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện giá các loại đất tại địa phương.

Trong trường hợp cần thiết khi xem xét để quyết định giá các loại đất tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể

thuê các đơn vị có chức năng thẩm định giá, cơ quan tư vấn về giá đất khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tư vấn xây dựng giá các loại đất cụ thể tại địa phương.

b) Không được phân cấp hoặc ủy quyền cho các ngành, Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quy định giá các loại đất.

c) Kiểm tra, xử lý và giải quyết cụ thể những vấn đề liên quan đến giá đất thuộc thẩm quyền tại địa phương.

d) Theo dõi biến động giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường xuyên, tổ chức thống kê giá đất.

đ) Báo cáo Bộ Tài chính tình hình giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất tại địa phương theo định kỳ 6 tháng một lần; thời hạn gửi báo cáo trước ngày 15 tháng 6 và ngày 15 tháng 12 hàng năm.

e) Trích một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng các loại đất, thuê tư vấn để xây dựng bảng giá đất và định giá các loại đất tại địa phương.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất, Quyết định số 302/TTg ngày 13 tháng 5 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh hệ số (k) trong khung giá đất và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP ngày 21 tháng 3 năm 1998 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 quy định khung giá các loại đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào Nghị định này để ban hành giá các loại đất cụ thể công bố công khai áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2005.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHAN VĂN KHẢI

BẢNG KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

(Ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ)

BẢNG 1 : KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM

Đơn vị tính : nghìn đồng / m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	4,0	90,0	3,0	70,0	1,0	47,5

BẢNG 2 : KHUNG GIÁ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM

Đơn vị tính : nghìn đồng / m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	5,0	105,0	3,5	65,0	0,8	45,0

BẢNG 3 : KHUNG GIÁ ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT*Đơn vị tính : nghìn đồng / m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	1,5	40,0	0,8	25,5	0,5	20,0

BẢNG 4 : KHUNG GIÁ ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN*Đơn vị tính : nghìn đồng / m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	3,0	90,0	2,0	50,0	0,5	24,0

BẢNG 5 : KHUNG GIÁ ĐẤT LÀM MUỐI*Đơn vị tính : nghìn đồng / m²*

Mức giá	Cả nước	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa
	1,5	41,0

BẢNG 6 : KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN*Đơn vị tính : nghìn đồng/m²*

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa	Giá tối thiểu	Giá tối đa
Mức giá	10,0	1.250,0	4,5	850,0	2,5	600,0

BẢNG 7: KHUNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ

Đơn vị tính : nghìn đồng/m²

Loại đô thị	I		II		III		IV		V		
	Đặc biệt										
Mức giá	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	
	1.500,0	67.500,0	400,0	42.500,0	150,0	30.000,0	120,0	19.500,0	50,0	13.350,0	30,0

BẢNG 8: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN

Đơn vị tính : nghìn đồng/m²

Loại xã	Xã đồng bằng		Xã trung du		Xã miền núi	
Mức giá	G. tối thiểu	G. tối đa	G. tối thiểu	G. tối đa	G. tối thiểu	G. tối đa
	10,0	900,0	4,5	600,0	2,5	350,0

BẢNG 9: KHUNG GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP TẠI ĐÔ THỊ

Đơn vị tính : nghìn đồng / m²

Loại đô thị	Đặc biệt	I		II		III		IV		V	
		G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa	G.tối thiểu	G.tối đa
Mức giá	G.tối thiểu	250,0									
	G.tối đa	29.500,0	100,0	20.000,0	50,0	13.500,0	40,0	8.500,0	15,0	4.500,0	

2. THÔNG TƯ SỐ 114/2004/TT-BTC NGÀY 26-11-2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH

**Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày
16-11-2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá
đất và khung giá các loại đất**

Thi hành 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; sau khi thống nhất ý kiến với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá đất; định giá các loại đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) để quyết định và công bố công khai giá đất cụ thể tại địa phương như sau:

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Phương pháp so sánh trực tiếp

1.1. Việc định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp phải tiến hành các bước sau đây:

a) Bước 1: Khảo sát và thu thập thông tin:

- Xác định địa điểm của thửa đất, khu đất so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá để thu thập thông tin.

Lựa chọn từ 3 đến 5 thửa đất, khu đất tương đồng với nhau về loại đất, diện tích đất, kết cấu hạ tầng, cơ sở pháp lý ở liền kề hoặc ở khu vực lân cận với thửa đất, khu đất cần định

giá và đều có các điều kiện tương tự, so sánh được với thửa đất, khu đất cần định giá đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc tổ chức giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để thu thập thông tin cần thiết.

- Thời gian thu thập thông tin:

Những thông tin cần thu thập phải diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm khảo sát để so sánh, xác định giá của thửa đất hoặc khu đất cần định giá.

Trường hợp không thu thập được những thông tin trong khoảng thời gian gần nhất, thì có thể thu thập thông tin về các cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 01 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nếu không có những thông tin về các cuộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian gần nhất hoặc trong thời gian 01 năm để thu thập, thì thu thập thông tin trong thời gian 03 năm tính đến thời điểm định giá đất.

- Những thông tin cần thu thập:

+ Địa điểm, đặc điểm hiện tại của thửa đất (loại đất, hạng đất, vị trí, loại đô thị, loại đường phố, diện tích, hình dáng, các đặc trưng địa lý của thửa đất, tài sản trên đất);

+ Môi trường (bao gồm môi trường tự nhiên gồm những điều kiện cơ bản như cảnh quan, nguồn nước; mức độ ô nhiễm không khí và nguồn nước; mức độ thoái hóa của đất, v.v. và môi trường kinh tế - xã hội gồm những điều kiện cơ bản như kết cấu hạ tầng tốt hay không tốt, thuận lợi hay không thuận lợi về giao thông, thương mại, thông tin liên lạc, y tế, văn hóa giáo dục, trật tự và an ninh xã hội, v.v.);

+ Các đặc điểm về pháp lý (qui hoạch khu đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền thừa kế, đất được tặng, cho, thuê, lấn chiếm, v.v.);

+ Thời điểm chuyển nhượng, giao dịch, hoặc đấu giá quyền sử dụng đất thành công;

+ Thống kê các mức giá chuyển nhượng, giá cho thuê, đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Thời gian, điều kiện giao dịch chuyển nhượng và thanh toán.

- Điều kiện của thông tin:

Những thông tin trên đây phải được thu thập từ kết quả những cuộc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, tức là những cuộc giao dịch giữa người mua và người bán tự nguyện, mỗi bên có đầy đủ thông tin và hiểu biết về loại đất, thửa đất, khu đất mà mình tham gia giao dịch. Những cuộc giao dịch mua bán này không có tính cưỡng ép, không bị sức ép về thời gian, bị ép buộc mua bán hoặc mua bán giữa các bên có quan hệ huyết thống, không có giấy tờ hợp pháp và các lý do chủ quan khác gây tác động làm sai lệch quá trình hình thành và vận động bình thường của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

b) Bước 2: So sánh, phân tích thông tin:

Căn cứ những thông tin đã khảo sát, thu thập được ở Bước 1, tiến hành phân tích, so sánh để lựa chọn những tiêu chí giống nhau và khác nhau giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Trên cơ sở đó xác định các tiêu chí giống và khác biệt về giá để tính toán, xác định giá cho thửa đất, khu đất cần định giá.

c) Bước 3: Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho thửa đất cần định giá.

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá được tính theo cách điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá với từng thửa đất, khu đất so sánh như sau:

Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá	=	Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh	±	Mức tiền điều chỉnh mức giá hình thành từ những yếu tố khác biệt về giá của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá
---	---	---	---	---

Trong đó, mức tiền điều chỉnh mức giá giữa từng thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá là lượng điều chỉnh sự khác biệt về giá xuất phát từ những khác biệt về vị trí thửa đất, kết cấu hạ tầng, đặc điểm của loại đất, mức độ ô nhiễm môi trường, v.v.. Sự khác biệt về giá giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá (có thể tính theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ % của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào đánh giá của các chuyên gia và cơ quan định giá đất.

Trường hợp giá đất có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng thành công quyền sử dụng đất của

thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá của thửa đất cần định giá, thì phải điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh về ngang mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường, sau đó thực hiện việc điều chỉnh tiếp mức giá của thửa đất so sánh theo công thức nêu trên.

d) Bước 4: Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 thửa đất, khu đất so sánh đã tính toán điều chỉnh khác biệt về giá ở Bước 3.

Ví dụ, áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất (để đơn giản và dễ hiểu, ví dụ này chỉ trình bày phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá với một thửa đất, khu đất so sánh).

Giả định trong quá trình, định giá khu đất ở có diện tích 20.000 mét vuông thuộc một đô thị loại V (kí hiệu là khu đất B), cơ quan định giá đã thu thập được thông tin về một khu đất liền kề có diện tích 25.000 mét vuông có thể so sánh được với khu đất cần định giá đã được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công để đầu tư xây dựng nhà ở (kí hiệu là khu đất A) diễn ra trong khoảng thời gian gần nhất với thời điểm xác định giá khu đất B. Tổng số tiền thu được từ đấu giá khu đất A là 125 tỷ đồng, tính ra đơn giá một mét vuông là 5,0 triệu đồng (5 triệu đ/m²).

Với tất cả thông tin thu thập được cơ quan định giá tiến hành so sánh giữa khu đất A và khu đất B như sau:

Các tiêu chí so sánh	Những điểm giống nhau		Những điểm khác nhau	
	Khu đất A	Khu đất B	Khu đất A	Khu đất B
1. Căn cứ pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất		
2. Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị loại V	Đất ở tại đô thị loại V		
3. Vị trí đất	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố	Vị trí 1: Đất có một mặt tiền liền cạnh với đường phố		
4. Loại đường phố	Loại 2	Loại 2		
5. Chiều rộng mặt tiền (m)			100	70
6. Chiều sâu của khu đất			250	285,7
7. Kết cấu hạ tầng - Đường giao thông			- Thuận lợi (có 2 mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)	- Kém thuận lợi hơn (có một mặt tiếp giáp với đường hẻm lớn)
8. Môi trường - Độ ồn ào - Độ bụi	- Ổn ào	- Ổn ào	- Bụi	- Ít bụi hơn
9. Tài sản trên đất	Không	Không		
10. Tình trạng mua bán	Tự nguyện	Tự nguyện		

Từ việc so sánh, cơ quan định giá đã rút ra được kết quả 2 khu đất trên có 7 tiêu chí giống nhau và 4 tiêu chí khác nhau. Để xác định lượng khác biệt giữa các yếu tố so sánh để điều chỉnh mức giá cơ quan định giá áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê để tính ra hệ số khác biệt giữa các tiêu chí.

Có thể sử dụng cách chấm điểm theo thang điểm có điểm cao nhất là điểm 10 áp dụng cho từng tiêu chí có điều kiện tốt nhất, (ví dụ, khi xét về vị trí, nếu đất có vị trí tốt nhất xếp điểm 10; hoặc khi xét về loại đường phố, nếu đất ở đường phố có khả năng sinh lợi cao nhất, kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất xếp điểm 10). Các điểm dưới 10 áp dụng cho các tiêu chí cùng loại có điều kiện kém hơn. Căn cứ tình hình cụ thể, địa phương xây dựng thang điểm để định giá cụ thể:

- Chiều rộng mặt tiền khu đất	Rộng hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Hẹp hơn: 8 điểm	Thuộc khu đất B
- Chiều sâu của khu đất	Ngắn hơn: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Sâu hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B
- Giao thông	Thuận lợi: 10 điểm	Thuộc khu đất A
	Kém thuận lợi: 8,5 điểm	Thuộc khu đất B
- Độ bụi	Bụi: 8 điểm	Thuộc khu đất A
	Ít bụi hơn: 9 điểm	Thuộc khu đất B

Mỗi điểm kém giảm đi 5% giá, ngược lại, mỗi điểm tăng cộng thêm 5% giá của khu đất so sánh (A). Với qui ước như vậy thì:

Trên cơ sở mức giá đầu giá thành công của khu đất A là 125 tỷ đồng so sánh để định giá cho khu đất B, mức giá của khu đất B sẽ bị giảm:

- Chiều rộng mặt tiền: B kém A: 2 điểm, giảm 10% = 12,5 tỷ đồng

- Chiều sâu của khu đất: B kém A: 1 điểm, giảm 5% = 6,25 tỷ đồng

- Giao thông: B kém A: 1,5 điểm, giảm 7,5% = 9,375 tỷ đồng

Tổng số giảm giá do khác biệt B kém A: 28,125 tỷ đồng

B sẽ được cộng thêm:

- Độ bụi: B hơn A: 1 điểm, tăng 5% = 6,25 tỷ đồng

Tổng số tăng giá do khác biệt B hơn A: 6,25 tỷ đồng

Giá khu đất A được điều chỉnh lại (kí hiệu là A') theo những yếu tố khác biệt của khu đất B được tính toán như sau:

$$A' = 125 - 28,125 + 6,25 = 103,125 \text{ (tỷ đồng)}$$

Tính ra đơn giá một mét vuông là:

$$103,125 \text{ triệu đồng} : 25.000 \text{ m}^2 = 4,125 \text{ triệu đ/m}^2.$$

Tương tự như vậy, giả sử cơ quan định giá lựa chọn được thêm 2 khu đất C và D nữa để so sánh với khu đất B. Kết quả phân tích, so sánh đã xác định được đơn giá của khu đất C đã điều chỉnh theo các yếu tố của khu đất B là 4,5 triệu đ/m² và của khu đất D đã điều chỉnh là 4,05 triệu đ/m².

Đơn giá khu đất B được xác định bằng cách lấy mức giá trung bình của 3 mức giá đã điều chỉnh ở trên:

$$(4,125 + 4,5 + 4,05) : 3 = 4,225 \text{ (triệu đ/m}^2\text{)}$$

Như vậy, đơn giá đất ở của khu đất B tại một đô thị loại V ước khoảng 4,2 triệu đ/m². Mức giá này là căn cứ để xây dựng phương án giá đất cụ thể trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

1.2. Khấu trừ giá trị tài sản trên đất

Đối với trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm cả giá trị các tài sản trên đất (công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả) thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá đất tại} & & \text{Tổng giá trị khu đất} & & \text{Giá trị còn lại của công} \\ \text{thời điểm} & & \text{(gồm cả giá trị của} & & \text{trình, nhà cửa, vật kiến} \\ \text{xác định giá} & = & \text{đất và công trình trên} & & \text{trúc, cây trồng tại thời} \\ & & \text{đất) tại thời điểm xác} & & \text{điểm xác định giá} \\ & & \text{định giá} & & \end{array}$$

Trong đó:

Giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng tại thời điểm xác định giá	=	Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình	-	Tỷ lệ khấu hao hàng năm (%)	x	Nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình	x	Số năm đã sử dụng các công trình đầu tư
--	---	--	---	--	---	---	---	---

Phương pháp tính tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình, vườn cây lâu năm; phương pháp tính khấu hao; tỷ lệ khấu hao áp dụng theo những quy định hiện hành của Nhà nước.

Đối với những công trình, vật kiến trúc hoặc cây lâu năm không nằm trong danh mục các qui định hiện hành về khấu hao của Nhà nước thì Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào nguyên tắc tính khấu hao để hướng dẫn phương pháp tính khấu hao cho phù hợp.

Trường hợp các công trình, nhà cửa, vật kiến trúc hoặc cây trồng lâu năm trên thửa đất đã hết thời hạn khấu hao mà vẫn được khai thác sử dụng, thì giá trị của nó được tính theo giá trị đánh giá lại tài sản.

Đối với cây trồng đang trong thời kỳ đầu tư xây dựng cơ bản thì không tính khấu hao. Nguyên giá cây trồng lâu năm đang trong thời kỳ xây dựng cơ bản là giá trị đầu tư lũy kế đến thời điểm định giá đất hoặc tính theo giá trị đánh giá thực tế.

2. Phương pháp thu nhập

2.1. Việc định giá đất theo phương pháp thu nhập phải tiến hành các bước sau:

a) Bước 1: Tính tổng thu nhập hàng năm do thửa đất cần định giá mang lại.

- Đối với đất được sử dụng để cho thuê hoặc đất có xây dựng công trình kiến trúc (nhà cửa) để cho thuê thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là số tiền cho thuê đất hoặc số tiền cho thuê đất và công trình trên đất thu được hàng năm.

- Đối với loại đất được sử dụng cho sản xuất nông nghiệp thì tổng thu nhập của thửa đất cần định giá chính là tổng

doanh thu từ hoạt động sản xuất trên thửa đất, loại đất thu được hàng năm.

b) *Bước 2:* Tính tổng chi phí phải chi ra hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.

Tổng chi phí bao gồm các khoản chi phí cụ thể như thuế, chi phí đầu tư cải tạo, chi phí sản xuất. Các khoản chi phí này được tính theo các quy định hiện hành của Nhà nước; khoản chi phí nào không có quy định của Nhà nước thì tính theo giá thực tế phổ biến tại thị trường địa phương mà cơ sở sản xuất, kinh doanh đã chi trả (qui định trong hợp đồng, hóa đơn mua bán hàng hóa do cơ quan tài chính có thẩm quyền phát hành).

c) *Bước 3:* Xác định thu nhập thuần túy hàng năm theo công thức sau:

Thu nhập thuần túy hàng năm	=	Tổng thu nhập hàng năm tính được ở Bước 1	-	Tổng chi phí đã tính ở Bước 2
-----------------------------------	---	---	---	-------------------------------------

d) *Bước 4:* Ước tính mức giá đất cần định giá theo công thức sau:

Giá đất ước tính	=	$\frac{\text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng}}$
---------------------	---	--

Khi định giá đất theo phương pháp thu nhập, tổng thu nhập, các chi phí xác định ở Bước 1, Bước 2 và thu nhập thuần túy xác định ở Bước 3 phải là tổng thu nhập, tổng chi phí và mức thu nhập thuần túy bình quân của hạng đất hoặc vị trí

đất của loại đất cần định giá và đúng với mục đích sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, tính bình quân cho từng năm trong 3 năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Trường hợp không thu thập được số liệu trong 3 năm thì sử dụng số liệu của năm ngay trước thời điểm xác định giá đất.

Ví dụ, áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất trồng lúa (đất trồng cây hàng năm) hạng IV tại xã A (là xã đồng bằng) của huyện C, tỉnh X ở vùng Đồng bằng sông Cửu Long một năm sản xuất được 3 vụ lúa, theo số liệu giả định sau:

	ĐV tính	Năm 2001	Năm 2002	Năm 2003
Tổng sản lượng lúa cả năm	kg	15.000	20.000	12.000
Giá bán bình quân năm	đ/kg	2.500	2.500	2.700
Tổng thu nhập	đồng	37.500.000	50.000.000	32.400.000
Giá thành	đ/kg	1.150	1.100	1.250
Chi phí sản xuất	đồng	17.250.000	22.000.000	15.000.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm (*) kỳ hạn 12 tháng	%	6,5	7,0	7,5

Ghi chú: (*) Giả định đó là mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm của loại tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, là ngân hàng quốc doanh có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trong số các ngân hàng thương mại quốc doanh tại địa phương.

+ Tổng thu nhập của 3 năm là 119.900.000 đ/ha.

+ Tổng chi phí sản xuất 3 năm là 54.250.000 đ/ha.

+ Thu nhập thuần túy bình quân một năm là :

$$\frac{119.900.000 - 54.250.000}{3} = \frac{65.650.000}{3} = 21.883.333 \text{ đ/ha}$$

+ Lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND tại ngân hàng thương mại quốc doanh loại kỳ hạn 12 tháng bình quân là 7%/năm.

+ Giá trị 1 hecta (10.000m²) đất trồng lúa tính theo công thức nêu ở Bước 4, Mục 2, Phần I Thông tư này sẽ là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị 1 héc} \\ \text{ta đất trồng} \\ \text{lúa} \end{array} = \frac{21.883.333}{7} \times 100 = 312.619.000 \text{ (đ/ha)}$$

$$\text{hoặc} \approx 31.260 \text{ đ/m}^2$$

Như vậy, giá trị đất trồng lúa (cây hàng năm) hạng IV tại xã X nói trên ước tính khoảng 31.260 đ/m². Mức giá này là một căn cứ để xây dựng phương án giá đất trình ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức giá đất cụ thể.

2.2. Khấu trừ giá trị tài sản trên đất

Đối với đất đã có xây dựng công trình, nhà cửa, vật kiến trúc trên đất, đất đã có trồng cây lâu năm như cao su, cà phê,

chè, tiêu, điều, v.v., hoặc cây ăn quả thì khi tính giá đất phải khấu trừ phần giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng đã đầu tư trên đất bằng phương pháp khấu trừ giá trị tài sản trên đất như hướng dẫn tại điểm 1.2 Mục 1, Phần I Thông tư này.

3. Điều kiện áp dụng các phương pháp xác định giá đất

3.1. Khi thực hiện việc định giá đất, chỉ áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp khi thu thập thông kê được đủ thông tin số liệu của loại đất tương tự so sánh được với loại đất cần định giá như đã hướng dẫn tại điểm 1.1, Mục 1, Phần I Thông tư này; chỉ áp dụng phương pháp thu nhập để định giá các loại đất khi xác định được yếu tố thu nhập mang lại từ đất, nếu không thu thập được đầy đủ các số liệu về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các loại đất tương tự so sánh được trên thị trường.

3.2. Khi có loại đất vừa có thể thu thập được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường vừa có thể tính được thu nhập do thửa đất cần định giá mang lại, thì sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp chủ yếu để định giá đất.

3.3. Trong các trường hợp sau đây cần phải sử dụng kết hợp cả hai phương pháp xác định giá đất quy định tại Thông tư này để kiểm tra, so sánh, đối chiếu các mức giá ước tính để quyết định mức giá cụ thể:

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa diễn ra phổ biến trên thị trường, số liệu thu thập được không có tính hệ thống;
- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường biến động thất thường, không phản ánh đúng quan hệ cung - cầu về đất trong điều kiện bình thường.

- Mức giá đất ước tính bằng cách áp dụng một trong hai phương pháp xác định giá đất có kết quả cao hơn mức giá tối đa của khung giá do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn được phép vận dụng cho loại đất cần định giá qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

3.4. Các phương pháp xác định giá đất trên đây được áp dụng để xác định giá trị của thửa đất, lô đất cụ thể làm căn cứ để định giá đất hàng loạt cho từng hạng đất hoặc vị trí đất theo hướng dẫn tại Phần II Thông tư này.

II. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TẠI ĐỊA PHƯƠNG

1. Một số công việc chuẩn bị để tiến hành định giá đất

a) Tiến hành phân định các loại xã theo loại xã đồng bằng, xã trung du và xã miền núi để áp khung giá các loại đất tại nông thôn do Chính phủ qui định theo vùng: đồng bằng, trung du, miền núi vào từng loại xã tại địa phương (tỉnh, thành phố) cho phù hợp.

b) Tiến hành phân hạng đất để định giá cho các loại đất: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng và các loại đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ.

Việc phân hạng đất áp dụng theo quy định hiện hành của Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Trường hợp các tỉnh đã phân hạng đất, mà hạng đất đó đang được áp dụng để tính thuế sử dụng đất nông nghiệp thì sử dụng kết quả phân hạng đất đó để định giá đất và chỉ thay đổi khi cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Nhà nước.

c) Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều kiện của địa phương và xác định số lượng vị trí đất làm muối và vị trí của các loại đất phi nông nghiệp tại nông thôn để định giá đất theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 9 Nghị định 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 cho các loại đất, cụ thể sau:

- Đối với đất làm muối: Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, ủy ban nhân dân cấp tỉnh xếp loại vị trí theo tiêu thức dựa vào khoảng cách từ cánh đồng muối đến kho muối tập trung tại khu sản xuất hoặc khoảng cách từ đồng muối đến đường giao thông liên huyện (trường hợp không có đường giao thông liên huyện đi qua thì căn cứ vào khoảng cách với đường giao thông liên xã).

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn: Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xác định khu vực cần đất định giá; phân vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất của từng khu vực đất để định giá.

d) Quy định các tiêu thức cụ thể về vị trí đất để xếp loại vị trí đất và quyết định số lượng vị trí đất trong từng loại đường phố; phân loại đường phố và quyết định số lượng đường phố theo thứ tự từ số 1 trở đi đến số cuối cùng phù hợp với điều

kiện của địa phương trong từng loại đô thị để định giá theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, 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 điều kiện cụ thể tại địa phương, ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể không xếp loại đường phố, mà có thể phân loại vị trí đất và quy định số lượng vị trí đất cho từng đoạn phố, từng tên đường phố cụ thể để tiến hành định giá đất. Việc phân loại vị trí đất, phân chia từng đoạn phố, từng đường phố của từng loại đô thị để định giá cũng phải thực hiện theo các tiêu thức chung quy định tại Điều 10, 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.

e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quyết định thành lập đô thị và xếp loại đô thị do cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các đô thị thuộc địa bàn trong tỉnh để áp khung giá các loại đất tại đô thị do Chính phủ qui định cho đúng với các loại đô thị ở địa phương.

2. Định giá và điều chỉnh giá các loại đất cụ thể

a) Giá đất phải được quyết định theo đúng mục đích sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật; quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quy hoạch hoặc đã có quy hoạch sử dụng đất

nhưng vẫn chưa được thực hiện, chưa đăng ký quyền sử dụng đất thì giá đất được quy định theo mục đích sử dụng hiện tại.

Trường hợp đối tượng sử dụng đất sử dụng toàn bộ hoặc một phần diện tích của thửa đất không đúng mục đích sử dụng đã được pháp luật công nhận hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp để nuôi trồng xen canh, để kết hợp với việc tổ chức du lịch sinh thái và sử dụng đất phi nông nghiệp kết hợp với mục đích khác thì khi định giá đất vẫn theo mục đích sử dụng đất quy định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất nêu trên.

b) Mức giá cụ thể của từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bằng đồng Việt Nam trên một đơn vị diện tích đất (m^2) và không được vượt ra ngoài khung giá các loại đất theo từng vùng đất hoặc từng loại đô thị do Chính phủ qui định tại Khoản 1 Điều 6 và giới hạn cho phép vận dụng của các địa phương được qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại địa phương của những loại đất, vị trí đất nhất định có biến động (biến động mang tính cục bộ) tăng hoặc giảm so với giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định thì ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ điều chỉnh giá của những loại đất, vị trí đất có biến động đó theo qui định tại Khoản 1 Điều 15 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.

c) Định giá cụ thể cho từng hạng đất, vị trí đất của các loại đất mà Chính phủ có quy định khung giá đất:

- Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, thực hiện định giá cho từng hạng đất phân chia theo 3 vùng như đã xác định theo hướng dẫn tại Điểm a và Điểm b Mục 1 Phần II Thông tư này.

Trường hợp cùng một loại đất nông nghiệp nói trên lại nuôi hoặc trồng nhiều loại cây, con khác nhau, thì chỉ quy định một mức giá đất thống nhất cho từng hạng đất theo đất nuôi trồng một loại cây, con chủ yếu trong vùng (ví dụ như đất trồng lúa của vùng đất trồng cây hàng năm); không quy định giá đất của cùng một hạng đất của cùng một loại đất nông nghiệp trong cùng vùng đất khác biệt theo từng cây, con khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng hạng đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ Cách thứ nhất: Định giá trực tiếp cho từng hạng đất

Trong mỗi hạng đất đã được phân chia theo 3 vùng trong phạm vi địa giới hành chính đã xác định lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tiêu biểu có tính đại diện. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích (m^2) của từng thửa đất.

Giá hạng đất (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ Cách thứ hai: Định giá đất hạng 1, sau đó sử dụng hệ số hạng đất định giá để định giá cho các hạng đất còn lại.

Cách thức định giá đất hạng 1 thực hiện như hướng dẫn tại cách định giá trực tiếp cho từng hạng đất nêu trên.

Căn cứ tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế hoặc giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hạng đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng hệ số hạng đất để định giá đất theo nguyên tắc: Đất hạng 1 có mức giá cao nhất ứng với hệ số 1, đất các hạng tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số hạng đất định giá là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng của các hạng đất so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hạng 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa tiêu chuẩn các yếu tố của từng hạng đất tính thuế so với đất hạng 1.

Giá đất của các loại đất được tính theo hạng đất nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của hạng đất đã xác định được (hạng 1) nhân với hệ số định giá đất của từng hạng đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất trồng cây hàng năm hạng 1 xã đồng bằng tại huyện X, tỉnh H theo khung giá đất trồng cây hàng năm do Chính phủ quy định là 80.000 đ/m²; các hệ số hạng đất định giá đã xây dựng được từ hạng 1 đến hạng 6 theo thứ tự là: 1; 0,85; 0,67; 0,50; 0,32; 0,1 thì giá đất của các hạng đất tiếp sau hạng 1 được tính cụ thể như sau:

Hạng đất	Hệ số hạng đất định giá	Giá hạng đất xác định trước (đ/m ²)	Giá các hạng đất cụ thể (đ/m ²)
1	2	3	4 = 2 x 3
Hạng 1	1,00	80.000	80.000
Hạng 2	0,85		68.000
Hạng 3	0,67		53.000
Hạng 4	0,50		40.000
Hạng 5	0,32		25.600
Hạng 6	0,10		8.000

Ở những nơi không có đất hạng 1 thì lấy hạng đất cao nhất của từng loại đất làm hệ số 1.

- Đối với đất làm muối, thực hiện định giá theo vị trí đất. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất theo nguyên tắc; đất tại vị trí số 1 có mức giá cao nhất, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng hạng đất như hướng dẫn ở trên.

- Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn, thực hiện định giá theo vị trí đất ở ba khu vực đất tại địa phương. Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất, ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng khu vực đất theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1

của khu vực nào có mức giá cao nhất tại khu vực đó, ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp sau của các khu vực đất tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn. Cách thức xác định giá đất cho từng vị trí đất thực hiện tương tự như cách xác định giá cho từng vị trí đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị.

Riêng đối với một số vị trí đất ở tại nông thôn có mặt tiền liền kề với các trục đường giao thông chính (tỉnh lộ, quốc lộ), hoặc nằm tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch nên đặc biệt thuận lợi cho việc kinh doanh và làm dịch vụ; có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường cao; thì giá đất được qui định cao hơn, nhưng mức tối đa không được cao hơn quá 3 lần mức giá tối đa của khung giá đất ở tại nông thôn qui định tại Khoản 1 Điều 6 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.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể và quy định số lượng vị trí đối với loại đất này để định giá.

- Đối với đất ở; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị, thực hiện định giá đất theo vị trí đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị khác nhau.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương, việc định giá cho từng vị trí đất có thể sử dụng một trong hai cách sau:

+ Cách thứ nhất: Định giá trực tiếp cho từng vị trí đất:

Trong mỗi vị trí đất của từng loại đường phố hoặc từng đoạn phố cụ thể lựa chọn ra tối thiểu ba (03) thửa đất tại các địa điểm khác nhau có tính đại diện cho cả vị trí đất. Sau đó, tiến hành xác định giá của từng thửa đất bằng cách áp dụng

các phương pháp xác định giá đất như hướng dẫn tại Phần I Thông tư này và tính giá một đơn vị diện tích (m^2) của từng thửa đất.

Giá đất của từng vị trí (tính trên một mét vuông) được xác định là mức giá bình quân của các mức giá của các thửa đất đã lựa chọn nêu trên.

+ Cách thứ hai: Định giá đất vị trí 1 của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố, sau đó sử dụng hệ số vị trí đất để định giá cho các vị trí đất còn lại của từng khu vực, từng loại đường phố hoặc từng đường phố.

Cách thức xác định giá đất vị trí 1 thực hiện như định giá trực tiếp cho từng vị trí đất nêu trên.

Căn cứ vào tiêu thức xếp loại vị trí đất ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiến hành xây dựng hệ số vị trí định giá đất cho từng loại đường phố của các loại đô thị theo nguyên tắc: Đất tại vị trí số 1 của đường phố nào có mức giá cao nhất của đường phố đó ứng với hệ số 1, đất tại các vị trí tiếp theo của từng loại đường phố tương ứng có hệ số thấp hơn ứng với các mức giá thấp hơn.

Hệ số vị trí định giá đất của tất cả các loại đất nêu trên là tỷ lệ so sánh giữa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất so với vị trí số 1, hoặc tỷ lệ so sánh giữa các tiêu thức của từng vị trí đất.

Giá đất của tất cả các loại đất được định theo vị trí nêu trên được tính bằng cách lấy mức giá đất của vị trí đất đã xác định được (vị trí 1) nhân với hệ số vị trí định giá đất của từng loại đất.

Ví dụ: Giả định xác định giá đất ở, vị trí 1 đường loại 1 đô thị đặc biệt theo khung giá do Chính phủ quy định là 67.000.000đ/m²; các hệ số vị trí định giá đã xây dựng được từ vị trí 1 đến vị trí 4 của đường loại 1 theo thứ tự là : 1; 0,8; 0,65; 0,4 thì giá đất của các vị trí tiếp theo vị trí số 1 như sau:

Vị trí đất	Hệ số vị trí định giá	Giá vị trí đất xác định trước (1.000đ/m ²)	Giá các vị trí đất cụ thể (1.000đ/m ²)
1	2	3	4 = 2 x 3
Vị trí số 1	1,00	67.000	67.000
Vị trí số 2	0,80		53.600
Vị trí số 3	0,65		43.550
Vị trí số 4	0,40		26.800

Đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các thị xã, thị trấn, khu đô thị mới chưa được xếp loại đô thị nằm ở khu vực đất nông thôn (ngoài địa giới của đất đô thị như thành phố, thị xã đã được xếp loại đô thị), khi định giá đất cụ thể được áp dụng khung giá đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị loại V quy định tại Khoản 1 và giới hạn cho phép vận dụng qui định tại Khoản 2 Điều 6 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.

d) Định giá cụ thể cho các loại đất mà Chính phủ không quy định khung giá đất:

- Đối với đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng: Căn cứ mức giá cụ thể mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với

đất rừng sản xuất để định giá đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Quy trình định giá đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thực hiện như quy trình định giá đối với đất rừng sản xuất hướng dẫn tại Điểm c Mục 2 Phần II Thông tư này.

Mức giá cụ thể cho từng hạng đất của đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tối đa không vượt quá mức giá cụ thể từng hạng đất của đất rừng sản xuất.

- Đối với đất nông nghiệp khác theo qui định tại Tiết d Mục 4 Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai:

Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định căn cứ mức giá đất cụ thể mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định cho loại đất nông nghiệp liền kề hoặc ở khu vực lân cận trong cùng vùng (nếu không có đất liền kề).

Mức giá đất cụ thể qui định cho từng loại đất nông nghiệp khác tối đa không vượt quá mức giá cụ thể đã qui định cho loại đất nông nghiệp liền kề, hoặc mức giá cao nhất đã qui định cho đất nông nghiệp ở khu vực lân cận.

- Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sự nghiệp:

Căn cứ mức giá cụ thể mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá đất ở để định giá đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp theo nguyên tắc: Đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại nông thôn thì căn cứ vào giá đất ở tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tại đô thị thì căn cứ vào giá đất ở tại đô thị.

Mức giá cụ thể qui định cho từng vị trí đất của đất xây dựng trụ sở cơ quan và xây dựng công trình sự nghiệp tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà ủy ban nhân dân đã quy định cho vị trí đất tương tự của đất ở liền kề hoặc đất ở tại khu vực lân cận gần nhất nếu không có liền kề.

- Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào các mục đích công cộng theo quy định của Chính phủ; đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ (tại Tiết e Mục 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai).

Căn cứ mức giá cụ thể mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể là:

+ Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

+ Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau, thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

Mức giá cụ thể quy định cho từng vị trí đất của các loại đất nói trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể mà ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã qui định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

3. Định giá đất tại khu vực giáp ranh:

a) Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

- Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, ủy ban nhân dân các tỉnh có đất giáp ranh phải căn cứ vào quy định tại Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 14 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 và hướng dẫn xác định giá đất tại Thông tư này.

- Trước khi quyết định giá đất tại khu vực giáp ranh qui định tại Khoản 1 Điều 12 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, ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tham khảo, trao đổi với nhau về mức giá dự kiến ban hành và phải tuân thủ theo đúng nguyên tắc qui định tại Tiết c Mục 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2003: “Đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui hoạch thì mức giá như nhau”.

Trong trường hợp đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo qui hoạch, có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau nhưng có các chính sách phát triển kinh tế, xã hội, chính sách thu hút đầu tư khác nhau, thì mức giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau nhưng tối đa không quá 20%.

- Trường hợp các địa phương không thỏa thuận được với nhau về mức giá tại khu vực đất giáp ranh, thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

b) Giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, quy định giá đất tại các khu vực đất giáp ranh cho phù hợp theo nguyên tắc: Khoảng cách đất giáp ranh do tỉnh quy định nếu có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau.

Trường hợp tại khu vực giáp ranh mà điều kiện kết cấu hạ tầng không như nhau thì giá đất tại khu vực đất giáp ranh được xác định căn cứ vào điều kiện thực tế của từng khu vực.

Đối với đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị (bao gồm các xã tiếp giáp với nội thành phố và thị trấn thuộc đô thị đặc biệt và đô thị loại I và các thôn (ấp) tiếp giáp với nội thành phố, thị xã thị trấn của các đô thị còn lại), thì giá đất tại khu vực này được xác định theo nguyên tắc định giá cho các thửa đất liền kề và được vận dụng khung giá đất do Chính phủ qui định cho loại đô thị nằm liền kề.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh qui định cụ thể về đất ở tại nông thôn ở các vùng ven đô thị.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Căn cứ vào Luật Đất đai số 13/2003/QH11; 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 và những nội dung hướng dẫn tại Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể; công bố công khai và kiểm tra việc thi hành bảng giá các loại đất tại địa phương.

2. Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí một khoản kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện việc điều tra, khảo sát, thống kê về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê tư vấn về giá đất và định giá các loại đất, tổ chức tập huấn triển khai thực hiện các quyết định về giá đất, tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ quản lý giá đất tại địa phương. Việc quản lý kinh phí này thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tổ chức mạng lưới theo dõi, thống kê giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương. Định kỳ báo cáo Bộ Tài chính theo đúng qui định. Trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường địa phương biến động liên tục và kéo dài, gây nên chênh lệch giá lớn thì phải báo cáo Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ xem xét điều chỉnh khung giá các loại đất.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 94 TT/LB ngày 14 tháng 11 năm 1994 của Liên Bộ Ban Vật giá Chính phủ, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương báo cáo Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG
HUỲNH THỊ NHÂN

3. NGHỊ ĐỊNH SỐ 197/2004/NĐ-CP NGÀY 03-12-2004 CỦA CHÍNH PHỦ

**Về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất**

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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế quy định tại Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

2. Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA), nếu việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo yêu cầu của nhà tài trợ khác với quy định tại Nghị định này

thì trước khi ký kết Điều ước quốc tế, cơ quan chủ quản dự án đầu tư phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam đã ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với quy định tại Nghị định này thì áp dụng theo quy định của Điều ước quốc tế đó.

3. Các trường hợp không thuộc phạm vi áp dụng Nghị định này:

a) Cộng đồng dân cư xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng bằng nguồn vốn do nhân dân đóng góp hoặc Nhà nước hỗ trợ;

b) Khi Nhà nước thu hồi đất không thuộc phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất).

2. Người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản gắn liền với đất bị thu hồi, được bồi thường đất, tài sản, được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo quy định tại Nghị định này.

3. Nhà nước khuyến khích người có đất, tài sản thuộc phạm vi thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định này tự nguyện hiến, tặng một phần hoặc toàn bộ đất, tài sản cho Nhà nước.

Điều 3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Nhà nước tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng :

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

b) Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Nghị định này và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp;

c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam thì không phải trả tiền bồi thường hỗ trợ tái định cư; trường hợp đã chi trả thì được trừ số tiền đã trả vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

2. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định thành một mục riêng trong tổng vốn đầu tư của dự án.

Điều 4. Tái định cư

Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức sau:

1. Bồi thường bằng nhà ở.
2. Bồi thường bằng giao đất ở mới.
3. Bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Điều 5. Bồi thường, hỗ trợ

Bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Nghị định này được quy định như sau:

1. Bồi thường hoặc hỗ trợ đối với toàn bộ diện tích đất Nhà nước thu hồi.

2. Bồi thường hoặc hỗ trợ về tài sản hiện có gắn liền với đất và các chi phí đầu tư vào đất bị Nhà nước thu hồi.

3. Hỗ trợ di chuyển, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và hỗ trợ khác cho người bị thu hồi đất.

4. Hỗ trợ để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư.

Chương II

BỒI THƯỜNG ĐẤT

Điều 6. Nguyên tắc bồi thường

1. Người bị Nhà nước thu hồi đất có đủ điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) xem xét để hỗ trợ.

2. Người bị thu hồi đất đang sử dụng vào mục đích nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc bằng nhà, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thực hiện thanh toán bằng tiền.

3. Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.

Điều 7. Những trường hợp thu hồi đất mà không được bồi thường

1. Người sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

3. Đất bị thu hồi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003.

Việc xử lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài sản đã đầu tư trên đất đối với đất bị thu hồi quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

4. Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng.

5. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

6. Người bị Nhà nước thu hồi đất có một trong các điều kiện quy định tại Điều 8 của Nghị định này nhưng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

Điều 8. Điều kiện để được bồi thường đất

Người bị Nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 3 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến thời điểm có quyết định thu hồi đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đó không có tranh chấp.

7. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

8. Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm có quyết định thu hồi đất, mà tại thời điểm sử dụng không vi phạm quy hoạch; không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình, được

cấp có thẩm quyền phê duyệt đã công bố công khai, cắm mốc; không phải là đất lấn chiếm trái phép và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận đất đó không có tranh chấp.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, nhưng trong thực tế Nhà nước chưa quản lý, mà hộ gia đình, cá nhân đó vẫn sử dụng.

10. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có các công trình là đình, đền, chùa, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng và không có tranh chấp.

11. Tổ chức sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;

b) Đất nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp mà tiền trả cho việc chuyển nhượng không có nguồn từ ngân sách nhà nước;

c) Đất sử dụng có nguồn gốc hợp pháp từ hộ gia đình, cá nhân.

Điều 9. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại

1. Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng.

2. Trường hợp thực hiện bồi thường chậm được quy định như sau:

a) Bồi thường chậm do cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường gây ra mà giá đất tại thời điểm bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm trả tiền bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi;

b) Bồi thường chậm do người bị thu hồi đất gây ra, nếu giá đất tại thời điểm bồi thường thấp hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm bồi thường; nếu giá đất tại thời điểm bồi thường cao hơn giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi thì bồi thường theo giá đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

3. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng bao gồm: tiền thuê đất trả trước còn lại, chi phí san lấp mặt bằng và một số chi phí khác liên quan trực tiếp có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất, mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được.

Điều 10. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 9 của Nghị định này.

2. Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường

theo giá đất nông nghiệp cùng mục đích sử dụng còn được hỗ trợ bằng tiền; giá tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch; trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi thì bồi thường tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi.

4. Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp đang sử dụng vượt hạn mức thì việc bồi thường được thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức do được thừa kế, tặng cho, nhận chuyển nhượng từ người khác, tự khai hoang theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được bồi thường;

b) Diện tích đất vượt hạn mức của các trường hợp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì không được bồi thường về đất, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận giao khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ) của các nông, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi thì không được bồi thường về đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ theo quy định sau:

a) Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp;

Mức hỗ trợ bằng tiền cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức hỗ trợ cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận khoán không thuộc đối tượng tại điểm a khoản này, chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

c) Đất nông nghiệp sử dụng chung của nông trường, lâm trường quốc doanh khi Nhà nước thu hồi, không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại, nếu chi phí này là tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

6. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, mà không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 Nghị định này; nếu trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn sống chính là nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét để giao đất mới phù hợp điều kiện của địa phương.

7. Trường hợp đất thu hồi là đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì không được bồi

thường về đất, người thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 11. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) của hộ gia đình, cá nhân

1. Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc là đất ở đã được giao sử dụng ổn định lâu dài hoặc có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp có thời hạn do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho hoặc do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp; trường hợp sử dụng đất do Nhà nước hoặc do Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê theo thẩm quyền thì khi Nhà nước thu hồi chỉ được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 12. Bồi thường đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp của tổ chức

1. Tổ chức đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không được bồi

thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; nếu tiền chi phí đầu tư vào đất còn lại không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì tiền chi phí đầu tư này được bồi thường.

3. Cơ sở của tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất ổn định, nếu là đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất thì không được bồi thường, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 13. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở

1. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phải di chuyển chỗ ở được bồi thường bằng giao đất ở mới, nhà ở tại khu tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo đề nghị của người có đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Diện tích đất bồi thường bằng giao đất ở mới cho người có đất bị thu hồi cao nhất bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương; trường hợp đất ở bị thu hồi có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ đất của địa phương và số nhân khẩu của hộ gia đình bị thu hồi đất, xem xét, quyết định giao thêm một phần diện tích đất ở cho người bị thu hồi đất, nhưng không vượt quá diện tích của đất bị thu hồi.

Điều 14. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở

1. Trường hợp diện tích đất ở còn lại của người sử dụng đất sau khi Nhà nước thu hồi nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của địa phương, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hướng dẫn sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch điểm dân cư nông thôn; nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích đất còn lại thì cơ

quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất để sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

2. Người sử dụng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà thuộc đối tượng không được bồi thường đất, nếu không còn nơi ở nào khác thì được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cho mua, thuê nhà ở hoặc giao đất ở mới; người được thuê nhà hoặc mua nhà phải trả tiền mua nhà, thuê nhà, nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 15. Bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất chung có đồng quyền sử dụng đất, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo diện tích đất thuộc quyền sử dụng; nếu không có giấy tờ xác định diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì bồi thường chung cho các đối tượng có đồng quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc phân chia tiền bồi thường đất ở của nhà chung cư cho các đối tượng đồng quyền sử dụng tại địa phương mình.

Điều 16. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn

1. Khi Nhà nước thu hồi đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn thì thực hiện bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định này.

2. Trường hợp Nhà nước không thu hồi đất thì đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn được bồi thường thiệt hại do

hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất;

b) Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng của đất thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường thiệt hại thực tế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp đối với từng trường hợp cụ thể;

c) Nhà ở, công trình xây dựng khác và các tài sản khác nằm trong phạm vi hành lang an toàn bị thiệt hại do phải giải tỏa thì được bồi thường theo mức thiệt hại thực tế.

Điều 17. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường

Tổ chức bị thu hồi đất mà không được bồi thường theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này; nếu phải di dời đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường đất bị thu hồi do tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Chương III

BỒI THƯỜNG TÀI SẢN

Điều 18. Nguyên tắc bồi thường tài sản

1. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà bị thiệt hại, thì được bồi thường.

2. Chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất mà đất đó thuộc đối tượng không được bồi thường thì tùy từng trường hợp cụ thể được bồi thường hoặc hỗ trợ tài sản.

3. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất công bố mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép xây dựng thì không được bồi thường.

4. Nhà, công trình khác gắn liền với đất được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà tại thời điểm xây dựng đã trái với mục đích sử dụng đất đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi đất được công bố thì không được bồi thường.

6. Hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất có thể tháo dỡ và di chuyển được, thì chỉ được bồi thường các chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đ và thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tế ở địa phương.

Điều 19. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân, được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành. Giá trị xây dựng mới của nhà, công trình được tính theo diện tích xây dựng của nhà, công trình nhân với đơn giá xây dựng mới của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được bồi thường theo mức sau:

Mức bồi thường nhà, công trình	=	Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại	+	Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình
-----------------------------------	---	---	---	--

Giá trị hiện có của nhà, công trình bị thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của nhà, công trình đó nhân với giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành.

Một khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nhưng mức bồi thường tối đa không lớn hơn 100% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với nhà, công trình bị thiệt hại;

Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, mức bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành; nếu công trình không còn sử dụng thì không được bồi thường.

3. Đối với nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được thì được bồi thường cho toàn bộ nhà, công trình; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác bị phá dỡ một phần, nhưng vẫn tồn tại và sử dụng được phần còn lại thì được bồi thường phần giá trị công trình bị phá dỡ và chi phí để sửa chữa, hoàn thiện phần còn lại theo tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương của nhà, công trình trước khi bị phá dỡ.

4. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 4, 6, 7 và 10 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì không được bồi thường.

5. Tài sản gắn liền với đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 5, 8, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai 2003 thì việc xử lý tài sản theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 20. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình

1. Nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này.

2. Nhà, công trình khác không được phép xây dựng thì tùy theo mức độ, tính chất hợp pháp của đất, nhà và công trình được bồi thường hoặc hỗ trợ theo quy định sau:

a) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 của Nghị định này;

b) Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, nhưng tại thời điểm xây dựng mà chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền công bố hoặc xây dựng phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không vi phạm hành lang bảo vệ công trình thì được hỗ trợ tối đa bằng 80% mức bồi thường quy định tại Điều 19 của Nghị định này;

c) Nhà, công trình khác được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, mà khi xây dựng vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố và cấm mọc hoặc vi phạm hành lang bảo vệ công trình đã được cấm mọc thì không được bồi thường; trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ cho từng trường hợp cụ thể.

3. Nhà, công trình khác xây dựng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, mà khi xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo không được phép xây dựng thì không được bồi thường, không được hỗ trợ; người có công trình xây dựng trái phép đó buộc phải tự phá dỡ và tự chịu chi phí phá dỡ trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền thực hiện phá dỡ.

Điều 21. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước

1. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (nhà thuê hoặc nhà do tổ chức tự quản) nằm trong phạm vi thu hồi đất phải phá dỡ, thì người đang thuê nhà không được bồi thường đối với diện tích nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích coi như trái phép, nhưng được bồi thường chi phí tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp; mức bồi thường do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà ở tại nơi tái định cư; diện tích thuê mới tại nơi tái định cư tương đương với diện tích thuê cũ; giá thuê nhà là giá thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; nhà thuê tại nơi tái định cư được Nhà nước bán cho người đang thuê theo quy định

của Chính phủ về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà đang thuê.

Điều 22. Bồi thường về di chuyển mồ mả

Đối với việc di chuyển mồ mả, mức tiền bồi thường được tính cho chi phí về đất đai, đào, bốc, di chuyển, xây dựng lại và các chi phí hợp lý khác có liên quan trực tiếp. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường cụ thể cho phù hợp với tập quán và thực tế tại địa phương.

Điều 23. Bồi thường đối với công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu

Đối với các dự án khi thu hồi đất có các công trình văn hoá, di tích lịch sử, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu trong trường hợp phải di chuyển thì việc bồi thường cho việc di chuyển các di tích lịch sử, công trình văn hoá, nhà thờ, đình, chùa, am, miếu do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với công trình do trung ương quản lý, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đối với công trình do địa phương quản lý.

Điều 24. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

1. Mức bồi thường đối với cây hàng năm được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch đó. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 3 năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất.

2. Mức bồi thường đối với cây lâu năm, được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao hàm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

3. Đối với cây trồng chưa thu hoạch nhưng có thể di chuyển đến địa điểm khác thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại thực tế do phải di chuyển, phải trồng lại.

4. Cây rừng trồng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, cây rừng tự nhiên giao cho các tổ chức, hộ gia đình trồng, quản lý chăm sóc, bảo vệ thì bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây; tiền bồi thường được phân chia cho người quản lý, chăm sóc, bảo vệ theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

5. Đối với vật nuôi (nuôi trồng thủy sản) được bồi thường theo quy định sau:

a) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất đã đến thời kỳ thu hoạch thì không phải bồi thường;

b) Đối với vật nuôi mà tại thời điểm thu hồi đất chưa đến thời kỳ thu hoạch thì được bồi thường thiệt hại thực tế do phải thu hoạch sớm; trường hợp có thể di chuyển được thì được bồi thường chi phí di chuyển và thiệt hại do di chuyển gây ra; mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế.

Điều 25. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu Nhà nước

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do nhà nước giao quản lý sử dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 26. Bồi thường cho người lao động do ngừng việc

Tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, có thuê lao động theo hợp đồng lao động, bị ngừng sản

xuất kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất thì người lao động được áp dụng bồi thường theo chế độ trợ cấp ngừng việc quy định tại khoản 3 Điều 62 của Bộ luật Lao động; đối tượng được bồi thường là người lao động quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 27 của Bộ luật Lao động; thời gian tính bồi thường là thời gian ngừng sản xuất kinh doanh, nhưng tối đa không quá 6 tháng.

Chương IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Điều 27. Hỗ trợ di chuyển

1. Hộ gia đình khi Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi tỉnh, thành phố được hỗ trợ mỗi hộ cao nhất 3.000.000 đồng; di chuyển sang tỉnh khác được hỗ trợ cao nhất 5.000.000 đồng; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Tổ chức có đủ điều kiện được bồi thường thiệt hại đất và tài sản khi bị thu hồi mà phải di chuyển cơ sở, được hỗ trợ toàn bộ chi phí thực tế về di chuyển, tháo dỡ và lắp đặt.

3. Người bị thu hồi đất ở, không còn chỗ ở khác; trong thời gian chờ tạo lập lại chỗ ở mới (bố trí tái định cư), được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.

Điều 28. Hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi Nhà nước thu hồi trên 30% diện tích đất nông nghiệp được

giao, được hỗ trợ ổn định đời sống trong thời gian 3 tháng nếu không phải di chuyển chỗ ở và trong thời gian 6 tháng nếu phải di chuyển chỗ ở; trường hợp phải di chuyển đến các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian hỗ trợ tối đa là 12 tháng. Mức hỗ trợ bằng tiền cho 01 nhân khẩu/01tháng tương đương 30 kg gạo tính theo thời giá trung bình tại địa phương.

2. Khi Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ cao nhất bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm liên kế trước đó được cơ quan thuế xác nhận; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Điều 29. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm

1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi trên 30% diện tích đất sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp cho người trong độ tuổi lao động; mức hỗ trợ và số lao động cụ thể được hỗ trợ do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

2. Việc hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp được thực hiện chủ yếu bằng hình thức cho đi học nghề tại các cơ sở dạy nghề.

Điều 30. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu Nhà nước

1. Hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở không phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước khi Nhà nước thu hồi đất phải phá dỡ nhà ở, phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị định này.

2. Căn cứ vào thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 31. Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn

Trường hợp đất thu hồi thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thì được hỗ trợ; mức hỗ trợ cao nhất có thể bằng mức bồi thường; mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; tiền hỗ trợ được nộp vào ngân sách nhà nước và được đưa vào dự toán ngân sách hàng năm của xã, phường, thị trấn; tiền hỗ trợ chỉ được sử dụng để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng, sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 32. Hỗ trợ khác

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và Điều 31 của Nghị định này, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để bảo đảm ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất; trường hợp đặc biệt trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương V

TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 33. Lập và thực hiện dự án tái định cư

1. Căn cứ vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp

có thẩm quyền xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập và thực hiện các dự án tái định cư để bảo đảm phục vụ tái định cư cho người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở.

2. Việc lập dự án và xây dựng khu tái định cư thực hiện theo quy định hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

Điều 34. Bố trí tái định cư

1. Cơ quan (tổ chức) được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao trách nhiệm bố trí tái định cư phải thông báo cho từng hộ gia đình bị thu hồi đất, phải di chuyển chỗ ở về dự kiến phương án bố trí tái định cư và niêm yết công khai phương án này tại trụ sở của đơn vị, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi và tại nơi tái định cư trong thời gian 20 ngày trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư; nội dung thông báo gồm:

a) Địa điểm, quy mô quỹ đất, quỹ nhà tái định cư, thiết kế, diện tích từng lô đất, căn hộ, giá đất, giá nhà tái định cư;

b) Dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

2. Ưu tiên tái định cư tại chỗ cho người bị thu hồi đất tại nơi có dự án tái định cư, ưu tiên vị trí thuận lợi cho các hộ sớm thực hiện giải phóng mặt bằng, hộ có vị trí thuận lợi tại nơi ở cũ, hộ gia đình chính sách.

3. Tạo điều kiện cho các hộ vào khu tái định cư được xem cụ thể khu tái định cư và thảo luận công khai về dự kiến bố trí quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 35. Điều kiện bắt buộc đối với khu tái định cư

1. Khu tái định cư phải xây dựng phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

2. Khu tái định cư phải được sử dụng chung cho nhiều dự án.

3. Trước khi bố trí đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân, khu tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ đảm bảo đủ điều kiện cho người sử dụng tốt hơn hoặc bằng nơi ở cũ.

Điều 36. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư

Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ cụ thể để ổn định sản xuất và đời sống tại khu tái định cư, bao gồm:

1. Hỗ trợ giống cây trồng, giống vật nuôi cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, khuyến lâm, dịch vụ bảo vệ thực vật, thú y, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh dịch vụ công thương nghiệp.

2. Hỗ trợ để tạo lập một số nghề tại khu tái định cư phù hợp cho những người lao động, đặc biệt là lao động nữ.

Điều 37. Quyền và nghĩa vụ của người bị thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở

1. Quyền:

a) Đăng ký đến ở nơi tái định cư bằng văn bản;

b) Được ưu tiên đăng ký hộ khẩu cho bản thân, các thành viên khác trong gia đình về nơi ở mới và được ưu tiên chuyển trường cho các thành viên trong gia đình trong độ tuổi đi học;

c) Được từ chối vào khu tái định cư nếu khu tái định cư không đảm bảo các điều kiện như đã thông báo và niêm yết công khai;

d) Được cung cấp mẫu thiết kế nhà miễn phí.

2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện di chuyển vào khu tái định cư theo đúng thời gian theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Xây dựng nhà, công trình theo đúng quy hoạch và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

c) Nộp tiền mua nhà ở hoặc tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 38. Tái định cư đối với dự án đặc biệt

Đối với dự án đầu tư do Chính phủ, Quốc hội quyết định mà phải di chuyển cả một cộng đồng dân cư, làm ảnh hưởng đến toàn bộ đời sống, kinh tế, xã hội, truyền thống văn hoá của cộng đồng thì tùy từng trường hợp cụ thể, Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc trình Chính phủ xem xét quyết định chính sách tái định cư đặc biệt với mức hỗ trợ cao nhất được áp dụng là hỗ trợ toàn bộ chi phí lập khu tái định cư mới, xây dựng nhà ở, cải tạo đồng ruộng, xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất và hỗ trợ khác.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho:

- Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là cấp huyện);

- Tổ chức phát triển quỹ đất.

2. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện do lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch, các thành viên gồm:

- Đại diện cơ quan Tài chính - Phó Chủ tịch Hội đồng;

- Chủ đầu tư - Ủy viên thường trực;

- Đại diện cơ quan Tài nguyên và Môi trường - Ủy viên;

- Đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi - Ủy viên;

- Đại diện của những hộ gia đình bị thu hồi đất từ một đến hai người;

Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

Điều 40. Trách nhiệm của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư; Hội đồng làm việc theo nguyên tắc tập thể và quyết định theo đa số; trường hợp biểu quyết ngang nhau thì thực hiện theo phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng.

2. Trách nhiệm của các thành viên Hội đồng:

a) Chủ tịch Hội đồng chỉ đạo các thành viên Hội đồng lập, trình duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm giúp Chủ tịch Hội đồng lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bảo đảm đầy đủ kinh phí để chi trả kịp thời tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Đại diện những người bị thu hồi đất có trách nhiệm: phản ánh nguyện vọng của người bị thu hồi đất, người phải di chuyển chỗ ở; vận động những người bị thu hồi đất thực hiện di chuyển, giải phóng mặt bằng đúng tiến độ;

d) Các thành viên khác thực hiện các nhiệm vụ theo sự phân công và chỉ đạo của Chủ tịch Hội đồng phù hợp với trách nhiệm của ngành.

3. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của số liệu kiểm kê, tính pháp lý của đất đai, tài sản được bồi thường, hỗ trợ hoặc không được bồi thường, hỗ trợ trong phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 41. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án

1. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với các trường hợp :

a) Thu hồi đất có liên quan từ 2 quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh trở lên;

b) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Nội dung thẩm định gồm:

a) Việc áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ của dự án;

b) Việc áp giá đất, giá tài sản để tính bồi thường;

c) Phương án bố trí tái định cư.

3. Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cho phù hợp với đặc điểm tính chất của từng dự án;

Trường hợp cần thiết, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Hội đồng thẩm định do Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng.

4. Thời gian thẩm định tối đa là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án; sau thời hạn trên, nếu cơ quan thẩm định không có ý kiến thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Những phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải thẩm định.

6. Sau khi có ý kiến của cơ quan thẩm định, chủ đầu tư giúp Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 42. Thoả thuận bồi thường, hỗ trợ

Trường hợp người được giao đất, được thuê đất hoặc tổ chức phát triển quỹ đất thoả thuận được với người bị thu hồi đất về mức bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo sự thoả thuận đó; Nhà nước không tổ chức, thực hiện bồi thường, hỗ trợ.

Điều 43. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chỉ đạo các sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện:

- Lập dự án tái định cư, khu tái định cư để phục vụ cho việc thu hồi đất;

- Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền;

c) Phê duyệt hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

d) Phê duyệt giá đất; ban hành bảng giá tài sản tính bồi thường, quy định các mức hỗ trợ và các biện pháp hỗ trợ theo thẩm quyền; phương án bố trí tái định cư, phương án đào tạo chuyển đổi nghề theo thẩm quyền được giao;

đ) Chỉ đạo các cơ quan có liên quan thực hiện việc giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền pháp luật quy định;

e) Bảo đảm sự khách quan, công bằng khi xem xét và quyết định việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo thẩm quyền quy định tại Nghị định này;

g) Quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện cưỡng chế đối với các trường hợp cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất của Nhà nước theo thẩm quyền;

h) Chỉ đạo kiểm tra và xử lý vi phạm trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, tổ chức, tuyên truyền, vận động mọi tổ chức, cá nhân về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng theo đúng quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Chỉ đạo Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cùng cấp lập và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, các tổ chức và chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng, phương án tạo lập các khu tái định cư tại địa phương theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Giải quyết khiếu nại, tố cáo của công dân về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền được giao; ra quyết định cưỡng chế và tổ chức cưỡng chế đối với các trường hợp thuộc thẩm quyền; phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức thực hiện việc cưỡng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền về mục đích thu hồi đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án;

b) Phối hợp với Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện xác nhận đất đai, tài sản của người bị thu hồi;

c) Phối hợp và tạo điều kiện hỗ trợ cho việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư cho người bị thu hồi đất và tạo điều kiện cho việc giải phóng mặt bằng.

Điều 44. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành cấp tỉnh

1. Sở Tài chính có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất, bảng giá tài sản (trừ nhà và công trình xây dựng khác) để tính bồi thường, các mức hỗ trợ, biện pháp hỗ trợ và tái định cư tại địa phương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Chủ trì việc thẩm định theo quy định tại Điều 41 của Nghị định này;

c) Kiểm tra việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và chi phí cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại địa phương.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư.

3. Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch kiến trúc có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định quy mô, diện tích, tính chất hợp pháp, không hợp pháp của các công trình xây dựng gắn liền với đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

b) Xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng xác định vị trí quy mô khu tái định cư cho phù hợp với quy hoạch phát triển chung của địa phương trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định diện tích đất, loại đất, hạng đất và điều kiện được bồi thường, đất không được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

b) Hướng dẫn việc xác định quy mô diện tích đất thuộc đối tượng được bồi thường hoặc không được bồi thường, mức độ bồi thường hoặc hỗ trợ cho từng người sử dụng đất bị thu hồi làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng;

c) Chủ trì và phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phạm vi thu hồi đất của từng dự án.

Điều 45. Trách nhiệm của tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, chịu trách nhiệm về tính chính xác, sự phù hợp chính sách của phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2. Hướng dẫn, giải đáp thắc mắc của người sử dụng đất về những vấn đề liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3. Các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

Điều 46. Trách nhiệm của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Trách nhiệm của Bộ Tài chính :

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

b) Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn xử lý những vướng mắc về việc xác định giá đất, giá tài sản và

chính sách bồi thường, hỗ trợ trong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Trách nhiệm của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: hướng dẫn và kiểm tra việc lập và thực hiện các dự án tái định cư theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư và xây dựng.

3. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định tính hợp pháp của nhà, các công trình xây dựng khác để tính bồi thường; hướng dẫn việc lập quy hoạch xây dựng khu tái định cư, tiêu chuẩn nhà công trình xây dựng tại khu tái định cư;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc xác định giá nhà, công trình xây dựng khác để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phạm vi quyền hạn được giao.

4. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Kiểm tra việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cụ thể của từng dự án đầu tư; xác định người sử dụng đất thuộc đối tượng được bồi thường, được hỗ trợ hoặc không được bồi thường làm cơ sở cho việc tính bồi thường, hỗ trợ; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người tái định cư;

b) Quy định và hướng dẫn về quản lý đất đai trong khu tái định cư.

Điều 47. Cường chế thi hành quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng

1. Ủy ban nhân dân các cấp phối hợp với các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức đoàn thể vận động người bị thu hồi đất tự giác thực hiện quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng; trường hợp đã thực hiện đúng các quy định về bồi thường, hỗ

trợ và tái định cư, người bị thu hồi đất cố tình không thực hiện quyết định thu hồi đất thì cơ quan quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

2. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp hoặc uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện cưỡng chế.

Điều 48. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

1. Tổ chức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm lập dự toán chi phí cho công tác này của từng dự án như sau:

a) Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành;

b) Đối với các khoản chi chưa hoặc không có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá thì lập dự toán theo thực tế cho phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tế ở địa phương;

c) Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ và các khoản phục vụ cho bộ máy quản lý được tính theo nhu cầu thực tế của từng dự án.

2. Kinh phí đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ của dự án; mức cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương và tùy theo quy mô, tính chất, đặc điểm của từng loại dự án; việc

chi tiêu, thanh quyết toán được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 49. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Người bị thu hồi đất nếu chưa đồng ý với quyết định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thì được khiếu nại theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, thời hiệu khiếu nại và trình tự giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai 2003 và Điều 162, 163, 164 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, người bị thu hồi đất vẫn phải chấp hành quyết định thu hồi đất, giao đất đúng kế hoạch và thời gian đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 50. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Nghị định này thay thế cho Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Các quy định trước đây về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Đối với những dự án, hạng mục đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thì hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Nghị định này.

Điều 51. Trách nhiệm thi hành

Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHAN VĂN KHAI

4. THÔNG TƯ SỐ 116/2004/TT-BTC NGÀY 07-12-2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH

Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như sau:

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về bồi thường đất, bồi thường tài sản, các chính sách hỗ trợ, bố trí tái định cư, tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà

nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP).

2. Đối tượng áp dụng được quy định tại Điều 2 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo; hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài đang sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi chung là người bị thu hồi đất) và có đủ điều kiện để được bồi thường đất, tài sản thì được bồi thường theo quy định; trường hợp sau khi bị thu hồi đất mà không còn chỗ ở thì được bố trí tái định cư.

Không chi trả bồi thường và bố trí tái định cư cho:

- a) Người thuê, mượn đất của người có đất bị thu hồi;
- b) Người nhận góp vốn liên doanh, liên kết nhưng chưa chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản sang tổ chức liên doanh, liên kết;
- c) Các đối tượng khác không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Việc xử lý tiền bồi thường, hỗ trợ (nếu có) giữa người có quyền sử dụng đất hợp pháp và chủ sở hữu tài sản trên đất bị thu hồi là người thuê, mượn lại đất, nhận góp vốn liên doanh, liên kết được giải quyết theo qui định về quan hệ dân sự và hợp đồng kinh tế đã ký kết.

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số

197/2004/NĐ-CP thì Nhà nước phải tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

3.2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có nghĩa vụ chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc cho thuê đất thì không phải chịu chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà phải chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi thì tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức trừ cụ thể được quy định tại Nghị định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất và Nghị định của Chính phủ về thu tiền thuê đất.

4. Về tái định cư được quy định tại Điều 4 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; chỉ thực hiện đối với một trong các trường hợp sau đây:

4.1. Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở hoặc phần diện tích còn lại sau thu hồi thấp hơn hạn mức giao đất ở mới tại địa phương (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư).

4.2. Phần diện tích còn lại sau thu hồi không phù hợp quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

4.3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hàng lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn, có nhu cầu di chuyển chỗ ở.

4.4. Các trường hợp khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành và thực tế tại địa phương.

Phần II

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VỀ ĐẤT

1. Nguyên tắc bồi thường được quy định tại Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 2 quy định: người bị thu hồi đất nào thì được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Người được sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất phi nông nghiệp thì chỉ được bồi thường theo đất nông nghiệp;

b) Người được sử dụng đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) theo quy định của pháp luật nhưng tự ý sử dụng làm đất ở thì chỉ được bồi thường theo đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở).

Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng nhà ở, hoặc bằng tiền cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1.2. Khoản 3 quy định trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nhưng chưa thực hiện

nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách. Nghĩa vụ tài chính bao gồm: tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thuê đất đối với đất do Nhà nước cho thuê, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng các thửa đất khác của người có đất bị thu hồi (nếu có), tiền thu từ xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai, phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Trường hợp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp lớn hơn hoặc bằng tiền bồi thường đất thì số tiền được trừ tối đa bằng số tiền bồi thường đất.

1.3. Diện tích đất được bồi thường là diện tích được xác định trên thực địa - thực tế đo đạc diện tích thu hồi của từng người sử dụng đất.

2. Điều kiện để được bồi thường đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nghĩa là cơ quan có thẩm quyền giao đất phải phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm quyết định.

2.2. Một số loại giấy tờ quy định tại khoản 3 được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Điểm a quy định những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng

lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam được thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Điểm c quy định có giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất, bao gồm:

- Giấy tờ thừa kế theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ tặng cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm tặng cho;
- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức giao nhà và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Điểm d quy định có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, hướng dẫn như sau:

- Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

- Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gồm: nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được xác lập sở hữu nhà nước; nhà ở tạo lập do ngân sách nhà nước đầu tư; nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm; các nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước;

- Có giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

- Có giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp nhà

nước, tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

2.3. Khoản 6 quy định: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, nhưng đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không phân biệt người sử dụng đất đó là người sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hay là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp khi Nhà nước thu hồi được bồi thường.

3. Giá đất để tính bồi thường và chi phí đầu tư vào đất còn lại quy định tại Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định giá đất để tính bồi thường phải là giá đất có cùng mục đích sử dụng với đất bị thu hồi tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm theo quy định của Chính phủ; không bồi thường theo giá đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất sau khi thu hồi, không bồi thường theo giá đất do thực tế sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Khoản 3 quy định chi phí hợp lý đầu tư vào đất còn lại là các chi phí thực tế người sử dụng đất đã đầu tư vào đất để sử dụng theo mục đích được phép sử dụng mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại phải có đầy đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh. Chi phí đầu tư vào đất còn lại được xác định bằng

tổng chi phí hợp lý tính thành tiền đầu tư vào đất trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất. Các khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại gồm:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn chưa sử dụng đất trong trường hợp giao đất có thời hạn, tiền thuê đất đã nộp trước cho thời hạn chưa sử dụng đất (có chứng từ hóa đơn nộp tiền);

- Các khoản chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất theo hiện trạng của đất khi được giao, được thuê và phù hợp với mục đích sử dụng đất. Trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp hoặc đất ở mà đã được bồi thường theo giá đất phi nông nghiệp hoặc đất ở thì không được bồi thường chi phí san lấp mặt bằng, chi phí tôn tạo đất;

- Các khoản chi phí khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc xác định khoản chi phí đầu tư vào đất còn lại theo đề nghị của Sở Tài chính cho phù hợp với thực tế tại địa phương. Những chi phí không đủ hồ sơ, chứng từ, thực tế chứng minh thì không được bồi thường.

4. Bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 10 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số nội dung của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

4.1. Đất nông nghiệp quy định tại Điều 10 bao gồm: đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác); đất trồng cây lâu năm; đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất; đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng); đất nuôi trồng thủy sản; đất làm muối; đất nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định

số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (sau đây gọi chung là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP).

4.2. Khoản 1 và khoản 3 quy định về trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng, thì tùy vào thực tế quỹ đất tại địa phương, mức giao đất mới cho mỗi hộ gia đình không vượt quá diện tích đất thu hồi và không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp cùng hạng tại địa phương.

a) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất thấp hơn giá đất bị thu hồi, thì ngoài việc được giao đất mới người bị thu hồi đất còn được bồi thường bằng tiền phần giá trị chênh lệch đó; nếu diện tích thu hồi lớn hơn diện tích đất giao mới thì được bồi thường bằng tiền cho phần diện tích chênh lệch (lớn hơn);

b) Trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới có giá đất cao hơn giá đất bị thu hồi, thì được bồi thường bằng việc giao đất mới với diện tích tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của đất bị thu hồi và phù hợp với thực tế quỹ đất của địa phương.

4.3. Khoản 2 quy định về bồi thường đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư, ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp cùng loại còn được hỗ trợ bằng tiền. Giá đất tính hỗ trợ từ 20% đến 50% giá đất ở liền kề; hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư phải là thửa đất nằm trong khu dân cư;

- Đất vườn ao liền kề với đất ở trong khu dân cư là thửa đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đất ở trong khu dân cư;

- Mức hỗ trợ cụ thể trong khoảng từ 20% đến 50% do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo đề nghị của Sở Tài chính có sự tham gia của các ngành liên quan cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4.4. Khoản 5 quy định về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp do các hộ gia đình, cá nhân nhận khoán của các nông, lâm trường quốc doanh; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp phải là hộ nông dân, khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường đất, nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại và được hỗ trợ.

4.5. Đối với đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng sản xuất, kinh doanh và Nhà nước đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, thì khi Nhà nước thu hồi được bồi thường đất. Trường hợp chưa giao sử dụng ổn định lâu dài thì khi Nhà nước thu hồi không được bồi thường đất, được bồi thường chi phí đầu tư vào đất.

Trường hợp đất lâm nghiệp đã quy hoạch cho rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất thuộc rừng phòng hộ, rừng đặc dụng nhà nước giao cho các nông, lâm trường, Ủy ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng quản lý, mà các nông trường, lâm trường, Ủy ban nhân dân các cấp hoặc Ban Quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng giao khoán cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khoán nuôi tái sinh rừng, chăm sóc, bảo vệ rừng hoặc trồng rừng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước theo hợp đồng khoán, thì khi Nhà nước thu hồi đất, hộ gia đình, cá nhân không được bồi thường về

đất, nhưng được bồi thường về cây trồng trên đất. Mức bồi thường tương đương với mức phân chia sản phẩm theo quy định tại Thông tư liên Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn số 80/2003/TTLT/BNN-BTC ngày 03 tháng 9 năm 2003 hướng dẫn thực hiện Quyết định số 178/2001/QĐ-TTg ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về quyền hưởng lợi, nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được giao, được thuê, nhận khoán rừng và đất lâm nghiệp.

5. Bồi thường đối với đất phi nông nghiệp là đất ở quy định tại Điều 13 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Đất ở được xác định theo quy định tại Điều 50, 83, 84, 87 Luật Đất đai 2003 và Điều 45, 46, 47, 48, 79, 80 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; khi Nhà nước thu hồi được bồi thường tính thành tiền theo giá đất ở.

Việc xác định đất là đất ở để khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo đất ở thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường.

5.2. Nếu người bị thu hồi đất ở phải di chuyển chỗ ở thì được bồi thường bằng việc giao đất ở mới, bằng nhà ở tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền theo giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi.

6. Xử lý một số trường hợp cụ thể về đất ở quy định tại Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Nếu người bị thu hồi đất có yêu cầu Nhà nước thu hồi phần diện tích còn lại như hướng dẫn tại mục 4 Phần I Thông tư này

thì phần diện tích này được bồi thường theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở nhưng không đủ điều kiện được bồi thường, mà sau khi thu hồi không còn chỗ ở nào khác thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét giao đất ở mới đối với hộ gia đình, cá nhân ở nông thôn; xem xét giao đất ở mới, cho mua nhà hoặc thuê nhà đối với hộ gia đình, cá nhân ở đô thị cho phù hợp thực tế tại địa phương.

7. Về bồi thường đất ở đối với những người đang đồng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất mà giấy tờ về đất không xác định được diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc tiếp nhận và phân chia tiền bồi thường đất cho những người này đảm bảo nguyên tắc người được bồi thường trực tiếp nhận tiền bồi thường và tổng số tiền bồi thường của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang có đồng quyền sử dụng đất bằng tổng số tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích đất đồng quyền sử dụng.

8. Bồi thường đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

8.1. Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất:

a) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), từ đất ở sang đất nông

ng nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất ở với giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở), giữa giá đất ở với giá đất nông nghiệp;

b) Làm thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất nông nghiệp thì bồi thường bằng chênh lệch giữa giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) với giá đất nông nghiệp.

8.2. Trường hợp không làm thay đổi mục đích sử dụng đất (nhà ở, công trình đủ điều kiện tồn tại trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình), nhưng làm hạn chế khả năng sử dụng thì được bồi thường bằng tiền theo mức thiệt hại thực tế. Mức bồi thường bằng diện tích đất bị hạn chế sử dụng nhân với chênh lệch giá giữa giá đất tại thời điểm trước trừ giá đất tại thời điểm sau khi có quyết định thu hồi đất. Mức cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

8.3. Khi hành lang bảo vệ an toàn công trình chiếm dụng khoảng không trên 70% diện tích đất sử dụng có nhà ở, công trình của một chủ sử dụng đất thì phần diện tích đất còn lại cũng được bồi thường theo quy định tại điểm 8.1, 8.2 mục này.

9. Xử lý các trường hợp tổ chức bị thu hồi đất nhưng không được bồi thường quy định tại Điều 17 Nghị định số 197/2004/ND-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

9.1. Các tổ chức là cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp của Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường, chỉ được bồi

thường chi phí đầu tư vào đất còn lại theo hướng dẫn tại điểm 3.2 mục 3 Phần này (nếu tiền đầu tư đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước). Trường hợp phải di chuyển đến cơ sở mới thì được hỗ trợ bằng tiền để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; mức hỗ trợ tối đa không quá mức bồi thường cho đất bị thu hồi do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả.

Tổ chức bị thu hồi đất được sử dụng số tiền này để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu số tiền này không sử dụng hết cho dự án đầu tư tại cơ sở mới, thì phải nộp số tiền còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

9.2. Tổ chức không thuộc đối tượng tại điểm 9.1 mục này thì được hỗ trợ di dời theo quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ quy định.

Phần III

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÀI SẢN

1. Nguyên tắc bồi thường tài sản quy định tại Điều 18 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Khoản 1 quy định về tài sản gắn liền với đất bao gồm: nhà, công trình xây dựng đơn chiếc; nhà, công trình xây dựng theo hệ thống trong một khuôn viên đất (sau đây gọi chung là nhà, công trình), cây trồng trên đất.

1.2. Khoản 5 quy định về tài sản gắn liền với đất được tạo lập sau khi có quyết định thu hồi được công bố thì không được bồi thường, bao gồm cả cây trồng trên đất.

2. Bồi thường nhà, công trình xây dựng trên đất quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1. Khoản 2 quy định đối với tài sản là nhà, công trình xây dựng khác (không thuộc quy định tại khoản 1); được hướng dẫn như sau:

a) Việc phá dỡ nhà, công trình xây dựng làm ảnh hưởng đến công trình khác mà những công trình này không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu hoặc phải phá dỡ thì được bồi thường;

b) Việc xác định tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà, công trình bị thiệt hại do cơ quan được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện với sự tham gia của các cơ quan chuyên ngành. Tỷ lệ % chất lượng còn lại của nhà, công trình được xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan;

c) Đối với công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật mà không còn sử dụng được hoặc thực tế không sử dụng, thì khi Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường.

2.2. Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

Đối với nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được; hoặc nhà, công trình xây dựng bị phá dỡ làm ảnh hưởng đến các công trình khác trong cùng một khuôn viên đất nhưng vẫn tồn tại song không thể sử dụng được theo thiết kế, quy hoạch xây dựng ban đầu thì được bồi thường cho toàn bộ công trình theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Xử lý các trường hợp bồi thường, hỗ trợ cụ thể về nhà, công trình quy định tại Điều 20 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

3.1. Khoản 1 quy định về nhà, công trình khác được phép xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3.2. Điểm a khoản 2 quy định về nhà, công trình xây dựng khác không được phép xây dựng nhưng xây dựng trên đất có đủ điều kiện được bồi thường đất theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được bồi thường theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại mục 2 phần này; nếu xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 về sau, xây dựng không đúng với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì không được bồi thường. Trong trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ từng trường hợp cụ thể cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

4. Bồi thường nhà, công trình đối với người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 21 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

4.1. Khoản 1 quy định về phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự cải tạo, sửa chữa, nâng cấp được coi là hợp pháp khi được cơ quan ra quyết định phân nhà hoặc cơ quan quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước tại địa phương cho phép.

4.2. Khoản 2 quy định về người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước bị phá dỡ được thuê nhà tại nơi tái định cư.

Trường hợp đặc biệt không có nhà tái định cư để bố trí thì người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được hỗ trợ bằng tiền để tự lo chỗ ở mới; mức hỗ trợ bằng 60% trị giá đất và 60% trị giá nhà đang thuê. Trường hợp có nhà tái định cư để bố trí nhưng người đang sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không thuê thì không được hỗ trợ bằng tiền.

5. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi quy định tại Điều 24 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

5.1. Khoản 1 quy định mức bồi thường đối với cây trồng hàng năm bằng giá trị sản lượng thu hoạch của một vụ thu hoạch, giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính cho năng suất cao nhất trong ba năm trước liền kề của cây trồng chính tại địa phương theo thời giá trung bình của nông sản cùng loại ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất.

5.2. Khoản 2 quy định về bồi thường đối với cây lâu năm; cây lâu năm bao gồm cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, lấy lá, cây rừng quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 74/CP ngày 25 tháng 10 năm 1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi được bồi thường theo giá trị hiện có của vườn cây, giá trị này không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị hiện có của vườn cây lâu năm để tính bồi thường được xác định như sau:

a) Cây trồng đang ở chu kỳ đầu tư hoặc đang ở thời gian xây dựng cơ bản, thì giá trị hiện có của vườn cây là toàn bộ chi phí đầu tư ban đầu và chi phí chăm sóc đến thời điểm thu hồi đất tính thành tiền theo thời giá tại thị trường địa phương;

b) Cây lâu năm là loại thu hoạch một lần (cây lấy gỗ) đang ở trong thời kỳ thu hoạch thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường bằng (=) số lượng từng loại cây trồng nhân với (×) giá bán 1 cây tương ứng cùng loại, cùng độ tuổi, cùng kích thước hoặc có cùng khả năng cho sản phẩm ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

c) Cây lâu năm là loại thu hoạch nhiều lần (cây ăn quả, cây lấy dầu, nhựa...) đang ở trong thời kỳ thu hoạch, thì giá trị hiện có của vườn cây được tính bồi thường là giá bán vườn cây ở thị trường địa phương tại thời điểm bồi thường trừ đi (-) giá trị thu hồi (nếu có);

d) Cây lâu năm đã đến thời hạn thanh lý, thì chỉ bồi thường chi phí chặt hạ cho chủ sở hữu vườn cây.

Chi phí đầu tư ban đầu, chi phí chăm sóc, chi phí chặt hạ nói tại mục này được tính thành tiền theo mức chi phí trung bình tại địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể đối với từng loại cây.

5.3. Đối với cây trồng và lâm sản phụ trồng trên diện tích đất lâm nghiệp do Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân để trồng, khoanh nuôi, bảo vệ, tái sinh rừng, mà khi giao là đất trống, đồi núi trọc, hộ gia đình, cá nhân tự bỏ vốn đầu tư trồng rừng, thì được bồi thường theo giá bán cây rừng chặt hạ tại cửa rừng cùng loại ở địa phương tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, trừ đi giá trị thu hồi (nếu có).

6. Xử lý tiền bồi thường đối với tài sản thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 25 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Tổ chức bị Nhà nước thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý, sử dụng; phải di dời đến cơ sở mới thì được sử dụng tiền bồi thường tài sản để đầu tư tại cơ sở mới theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Số tiền bồi thường tài sản này do người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất chi trả; nếu không sử dụng hết thì số tiền còn lại được nộp ngân sách nhà nước.

Phần IV

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

1. Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Khi Nhà nước thu hồi đất của các tổ chức kinh tế, hộ sản xuất kinh doanh có đăng ký kinh doanh mà bị ngừng sản xuất kinh doanh, thì được hỗ trợ tối đa bằng 30% 1 năm thu nhập sau thuế, theo mức thu nhập bình quân của 3 năm trước đó. Thu nhập sau thuế được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính được cơ quan thuế chấp thuận; trường hợp chưa được cơ quan thuế chấp thuận thì việc xác định thu nhập sau thuế được căn cứ vào thu nhập sau thuế do đơn vị kê khai tại báo cáo tài chính, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cuối mỗi năm đã gửi cơ quan thuế.

2. Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm quy định tại Điều 29 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Việc hỗ trợ chuyển đổi nghề cho số lao động trong độ tuổi lao động của các hộ gia đình bị thu hồi đất sản xuất nông

nghiệp được thực hiện bằng hình thức hỗ trợ một phần chi phí học nghề tại các cơ sở dạy nghề ở địa phương. Mức hỗ trợ cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

b) Trường hợp ở địa phương chưa tổ chức được việc đào tạo chuyển đổi nghề và chủ dự án sử dụng đất thu hồi không thể tổ chức được đào tạo nghề hoặc người được hưởng hỗ trợ đào tạo nghề không muốn tham gia đào tạo nghề thì thực hiện hỗ trợ bằng tiền; mức hỗ trợ bằng tiền cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Hỗ trợ người đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước quy định tại Điều 30 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa phương đang thuê nhà không thuộc sở hữu nhà nước, khi bị Nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ chi phí di chuyển bằng mức quy định tại Điều 27 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP, người được hỗ trợ phải có hợp đồng thuê nhà.

4. Hỗ trợ khác quy định tại Điều 32 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; được hướng dẫn cụ thể như sau:

Ngoài việc hỗ trợ quy định tại Điều 27, 28, 29, 30 và Điều 31 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; căn cứ vào thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định biện pháp hỗ trợ khác để đảm bảo ổn định đời sống và sản xuất cho người bị thu hồi đất. Tiền hỗ trợ thêm do người được Nhà nước giao đất, thuê đất chi trả; đối với đất thu hồi theo quy hoạch,

kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có dự án sử dụng đất, thì tổ chức sử dụng quỹ đất phải đứng ra chi trả.

Phần V

TÁI ĐỊNH CƯ

1. Bố trí tái định cư quy định tại Điều 34 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; một số khoản của điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1. Công khai phương án bố trí tái định cư; tạo điều kiện cho các hộ tái định cư được xem nơi tái định cư của mình và thảo luận công khai về dự kiến bố trí các hộ vào tái định cư.

1.2. Diện tích giao đất ở mới tại nơi tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân không vượt quá hạn mức giao đất ở mới do địa phương quy định.

1.3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Giá bán nhà tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở đơn giá xây dựng và thực tế tại địa phương. Giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

Hộ gia đình, cá nhân được giao đất, mua nhà, thuê nhà tại nơi tái định cư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền mua nhà, tiền thuê nhà theo quy định của pháp luật và được trừ vào tiền bồi thường, hỗ trợ, nếu có chênh lệch thì thực hiện thanh toán bằng tiền phần chênh lệch đó theo quy định.

1.4. Tổ chức được giao nhiệm vụ quản lý khu tái định cư và bố trí tái định cư có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất, tiền mua nhà của người được bố trí tái định cư.

2. Các biện pháp hỗ trợ sản xuất và đời sống tại khu tái định cư quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP; gồm các hỗ trợ về giống cho vụ sản xuất nông nghiệp đầu tiên, các dịch vụ khuyến nông, dịch vụ bảo vệ thực vật, kỹ thuật trồng trọt chăn nuôi và kỹ thuật nghiệp vụ đối với sản xuất kinh doanh công thương nghiệp thì căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ bằng tiền hoặc bằng vật tư cho phù hợp.

Phần VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

1. Trình tự tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai việc phát tờ khai, hướng dẫn kê khai, thu tờ khai... của các đối tượng bị Nhà nước thu hồi đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.1. Người bị thu hồi đất kê khai diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí của đất, số lượng, chất lượng tài sản hiện có trên đất bị thu hồi, số nhân khẩu, số lao động..., để đạt nguyện vọng tái định cư (nếu có) gửi tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

1.2. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kiểm tra tờ khai và tổ chức thực hiện kiểm kê, đo đạc, xác định cụ thể diện tích đất bị thu hồi, tài sản bị thiệt hại có sự tham gia của đại diện chính quyền (Ủy ban

nhân dân cấp xã) sở tại, xác nhận của người bị thu hồi đất, bị thiệt hại tài sản. Sau khi tiến hành kiểm kê, đo đạc, xác định các căn cứ lập đề dự kiến phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (phương án dự kiến), niêm yết công khai tại trụ sở làm việc của tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và các đối tượng có liên quan tham gia ý kiến; nội dung niêm yết công khai gồm:

a) Họ tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

b) Diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ (%) chất lượng còn lại... của tài sản bị thiệt hại;

c) Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như: giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội của hộ gia đình, nơi đăng ký di chuyển đến v.v...

d) Các đối tượng được hỗ trợ và bố trí tái định cư cụ thể cho từng hộ gia đình, cá nhân.

1.3. Tổ chức được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm tiếp thu ý kiến tham gia, giải đáp thắc mắc... hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt hoặc gửi Sở Tài chính (Hội đồng thẩm định cấp tỉnh) thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt (đối với dự án thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt).

1.4. Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức

được giao nhiệm vụ thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có trách nhiệm niêm yết công khai phương án tại trụ sở làm việc của đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi, thông báo kế hoạch và thời gian chi trả tiền bồi thường, giải quyết tái định cư và thực hiện giải phóng mặt bằng.

2. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập chia làm 2 phần

Phần I : Xác định mức bồi thường, hỗ trợ cho từng người có đất bị thu hồi.

Phần II: Phương án bố trí tái định cư, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, giá bán nhà, giá cho thuê nhà tại khu tái định cư; số tiền người bị thu hồi đất phải nộp cho ngân sách nhà nước do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai; số tiền sử dụng đất, tiền mua nhà tái định cư v.v...

3. Chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

3.1. Khi chi trả tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất, bị thiệt hại về tài sản phải lập đầy đủ chứng từ thanh toán và có ký nhận của người được bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được nhận bồi thường uỷ quyền cho người khác nhận tiền bồi thường, thì người được bồi thường phải làm giấy uỷ quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi người đó cư trú.

3.2. Toàn bộ chứng từ liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải được tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lưu giữ và quản lý theo quy định hiện hành.

4. Phân cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ vào thực tế tại địa phương, căn cứ vào tính chất, quy mô của dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp thẩm

quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, đảm bảo việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được nhanh chóng và hiệu quả.

Phần VII

CHI PHÍ CHO CÔNG TÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Dự toán chi phí cho công tác thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập bao gồm các nội dung sau:

1.1. Chi cho công tác tuyên truyền, phổ biến quyết định thu hồi đất và các chính sách, chế độ bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; tổ chức vận động các đối tượng thực hiện quyết định thu hồi đất và khảo sát, điều tra về tình hình kinh tế, xã hội, về thực trạng đất đai, tài sản thuộc phạm vi dự án.

1.2. Chi cho công tác kiểm kê, đánh giá đất đai, tài sản thực tế bị thiệt hại bao gồm: phát tờ khai, hướng dẫn người bị thiệt hại kê khai; đo đạc diện tích đất, kiểm kê số lượng và giá trị nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác bị thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị thiệt hại; kiểm tra, đối chiếu giữa tờ khai với kết quả kiểm kê, xác định mức độ thiệt hại với từng đối tượng bị thu hồi đất cụ thể; tính toán giá trị thiệt hại về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và tài sản khác v.v...

1.3. Chi cho việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư bao gồm: lập phương án bồi thường từ khâu ban đầu tính toán các chỉ tiêu bồi thường, phê duyệt phương án bồi thường, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư v.v...

1.4. Chỉ cho việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án tái định cư (nếu có).

1.5. Kiểm tra, hướng dẫn thực hiện chính sách bồi thường, giải quyết những vướng mắc trong công tác bồi thường và tổ chức thực hiện chi trả bồi thường; chỉ cho công tác cưỡng chế thi hành quyết định bồi thường (nếu có).

1.6. Thuê văn phòng và trang thiết bị làm việc của tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và cơ quan thẩm định (nếu có).

1.7. Chi in ấn và văn phòng phẩm.

1.8. Các khoản chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tổng dự toán chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư không được vượt quá mức quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Mức chi cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư như sau:

2.1. Đối với các khoản chi đã có định mức, tiêu chuẩn của nhà nước quy định, như công tác phí, hội nghị, hội họp, đo đạc, kiểm kê xác định đất đai, tài sản thiệt hại, chi làm thêm giờ, v.v... thì thực hiện theo chế độ hiện hành.

2.2. Đối với những khoản chi Nhà nước chưa có tiêu chuẩn, định mức như điều tra, khảo sát thực tế, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường v.v..., thì tùy theo yêu cầu công việc thực tế phải thực hiện và đặc điểm của từng dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi cụ thể áp dụng tại địa phương cho phù hợp cho từng nội dung công việc.

2.3. Đối với tiền lương hoặc phụ cấp kiêm nhiệm của cán bộ tham gia tổ chức thực hiện bồi thường thì thực hiện theo quy định về chế độ tiền lương, phụ cấp trong các đơn vị sự nghiệp có thu.

2.4. Chi in ấn tài liệu, văn phòng phẩm, xăng xe, hậu cần phục vụ... được tính theo nhu cầu sử dụng thực tế của từng dự án.

2.5. Trong trường hợp tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thuê và lập văn phòng làm việc thì được chi tiền thuê văn phòng, trang thiết bị... theo đơn giá trung bình thực tế tại địa phương.

Căn cứ vào dự toán được duyệt và thực tế yêu cầu nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải triển khai, tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tạm ứng trước bằng tiền mặt để chi cho từng nội dung cụ thể theo thực tế phát sinh. Khi chi tiêu tổ chức được giao thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải lập đầy đủ chứng từ theo qui định.

3. Sau khi kết thúc công việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chậm nhất 30 ngày, tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải có báo cáo quyết toán chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với cơ quan tài chính. Báo cáo quyết toán phải phản ánh đúng những nội dung quy định trong Thông tư này và các văn bản khác có liên quan.

4. Kinh phí đảm bảo cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tính thống nhất cho các dự án trên địa bàn địa phương.

Phần VIII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 145/1998/TT-BTC ngày 04 tháng 11 năm 1998 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; Thông tư liên tịch số 106/2002/TTLT/BTC-BCN ngày 22 tháng 11 năm 2002 của liên Bộ Tài chính – Bộ Công nghiệp hướng dẫn việc bồi thường, hỗ trợ để xây dựng công trình lưới điện cao áp và công văn số 4448/TC-QLCS ngày 04 tháng 9 năm 1999 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý một số vướng mắc trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG
HUỲNH THỊ NHÂN

5. NGHỊ ĐỊNH SỐ 198/2004/NĐ-CP NGÀY 03-12-2004 CỦA CHÍNH PHỦ

Về thu tiền sử dụng đất

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;
Theo 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 sử dụng đất khi:

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
2. Chuyển mục đích sử dụng đất;
3. Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định này.
5. Xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Điều 2. Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

1. Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

- a) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
- b) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- d) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định của Chính phủ;
- e) Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Người đang sử dụng đất trong các trường hợp:

- a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất, đất sử dụng để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao;
- b) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;

c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà đất đó được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nộp tiền sử dụng đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Các trường hợp khác khi có quy định của Chính phủ.

Điều 3. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai 2003.

2. Người được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 35 Luật Đất đai 2003.

3. Người sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất đã sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003;

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

6. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 4. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất 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 Chính phủ.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.

4. Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,

quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

1. Giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

3. Giao đất sử dụng có thời hạn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này;

b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

4. Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thì được trừ số tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử

dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

c) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu

tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp.

3. Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở được giao sử dụng ổn định lâu dài sang đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì không thu tiền sử dụng đất.

4. Chuyển mục đích sử dụng từ đất giao có thời hạn sang đất ở (thời hạn ổn định lâu dài) thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp theo giá đất của loại đất giao có thời hạn.

Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng ổn định lâu dài thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này.

2. Giao đất sử dụng có thời hạn:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

3. Trường hợp đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó người sử dụng đất đã chi trả tiền bồi thường về đất và nộp trước tiền thuê đất thì được trừ chi phí bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về

bồi thường, hỗ trợ và tiền thuê đất nộp trước (của thời gian còn lại) vào tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo giá bằng 50% giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, cụ thể như sau:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất;

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.

Điều 9. Thu tiền sử dụng đất đối với đất khu công nghiệp

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Nghị định này;

b) Giao đất theo hình thức đấu giá hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;

c) Diện tích đất sử dụng để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không thu tiền sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp do Nhà nước đầu tư để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;

b) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Điều 10. Thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao,

khu kinh tế làm mặt bằng sản xuất kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

1. Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

2. Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

Chương III

MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

2. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức đất ở.

3. Trong trường hợp một hộ gia đình hoặc một người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng miễn tiền sử dụng đất; nếu một người thuộc đối tượng được hưởng giảm tiền sử dụng đất mà có nhiều mức giảm khác nhau thì được hưởng mức cao nhất.

4. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.

5. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nghị định này.

Điều 12. Miễn tiền sử dụng đất

1. Miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.

2. Đất giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện chính sách nhà ở đối với người có công với cách mạng theo pháp luật người có công.

3. Đối với đất giao để xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước; đất để xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; đất xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp.

4. Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao.

5. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất.

7. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Điều 13. Giảm tiền sử dụng đất

1. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định.

3. Giảm 20% tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch; nhưng diện tích đất được giảm tối đa không vượt quá diện tích tại địa điểm phải di dời.

4. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

5. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chương IV

THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14. Xác định tiền sử dụng đất và các khoản thu khác

1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là

căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến, cơ quan thuế phải thực hiện:

a) Kiểm tra hồ sơ địa chính, xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác phải nộp; trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung;

b) Thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác đến cơ quan gửi hồ sơ địa chính. Thông báo phải ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp, số tiền phải nộp của từng khoản, địa điểm nộp (Kho bạc Nhà nước), thời gian nộp và các nội dung khác do Bộ Tài chính quy định.

Trong trường hợp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi bổ sung hồ sơ địa chính thì thời hạn sau 3 ngày làm việc được tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung.

Điều 15. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản khác

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi thông báo đã nhận đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác, tổ

chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác tại địa điểm nộp tiền theo đúng thông báo.

3. Căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới, cơ quan (Kho bạc) trực tiếp thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác phải thu, nộp ngay vào Kho bạc Nhà nước khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác.

Điều 16. Trách nhiệm của cơ quan thuế, kho bạc và của người nộp tiền sử dụng đất.

1. Cơ quan thuế:

a) Tính đúng, tính đủ, thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác đúng thời hạn;

b) Giải thích những thắc mắc cho người nộp tiền sử dụng đất; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính phải thực hiện xem xét và điều chỉnh lại số tiền thu sử dụng đất và các khoản nộp khác và gửi thông báo đã điều chỉnh hoặc không điều chỉnh cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường theo thẩm quyền.

2. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác vào Kho bạc Nhà nước ngay trong ngày nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

3. Trách nhiệm của người sử dụng đất.

Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp còn ghi nhận nợ

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn nợ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất đó được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật thì nay ngân sách nhà nước không hoàn lại.

Chương V

XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI

Điều 18. Xử phạt

1. Chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho

ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Người phải nộp tiền sử dụng đất có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo Nghị định này. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp tính và thu tiền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo.

2. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền sử dụng đất, hướng dẫn thủ tục hồ sơ và quy định thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc xác định loại đất, diện tích đất sử dụng, các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cấp, các ngành thuộc địa phương quản lý, thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này, kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về

kê khai, xác định không đúng thực tế thời gian sử dụng đất gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như cho người nộp tiền sử dụng đất.

Điều 21. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ.

3. Nghị định này thay thế Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

Những quy định trước đây về thu tiền sử dụng đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 22. Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng Bộ Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
PHAN VĂN KHAI

6. THÔNG TƯ SỐ 117/2004/TT-BTC NGÀY 07-12-2004 CỦA BỘ TÀI CHÍNH

**Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày
03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử
dụng đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10
năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12
năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;*

Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất như sau:

Phần A

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 1 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP).

II. Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số trường hợp nêu tại khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Đất được giao cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định tại điểm d, bao gồm đất để xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng khác.

2. Đất được giao cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm đ là đất được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi chung là Nghị định 181/2004/NĐ-CP).

3. Điểm g quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư, không bao gồm các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư vào Việt Nam.

III. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 3 là diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp mà khu công nghiệp không sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê hoặc chuyển nhượng cho người có nhu cầu sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

2. Khoản 4 quy định về hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất; một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp mua thanh lý, hoá giá nhà ở (mua nhà ở) gắn liền với đất ở của các doanh nghiệp nhà nước, hợp tác xã trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại tiết d khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm mua nhà gắn liền với đất.

IV. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

1. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích, giá đất và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp, người nộp tiền sử dụng đất, mà trước đó phải bồi thường về đất hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất (gọi chung là bồi thường về đất), hỗ trợ về đất cho người bị thu hồi đất thì được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử

dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Phần B

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất quy định tại Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất đấu giá. Khi đã đấu giá xong, không thực hiện giảm, miễn tiền sử dụng đất đối với mọi trường hợp.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá đất, đấu thầu dự án.

2. Khoản 2, khoản 3 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

2.1. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích ghi trong quyết định giao đất; trường hợp diện tích thực tế theo biên bản bàn giao đất khác với diện tích ghi trong quyết định giao đất thì thu tiền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế tại biên bản bàn giao được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

2.2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp giao đất có thời hạn thì:

- Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

- Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm. Công thức để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{của thời} \\ \text{hạn giao} \\ \text{đất} \\ \text{(n năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{[đất của thời hạn} \\ \text{70 năm} \end{array} \times (70-n) \times 1,2\%$$

Trong đó: n là thời hạn giao đất tính bằng năm.

Ví dụ:

Tổ chức A được giao 2.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm. Tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là 5 triệu đồng/m². Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:

$$5 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 2.000\text{m}^2 = 10.000 \text{ triệu đồng}$$

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm được xác định như sau:

Tiền sử dụng đất của thời hạn giao đất 50 năm	=	10.000 triệu đồng	-	[10.000 triệu đồng $\times$ (70 - 50) $\times$ 1,2%]	=	7.600 triệu đồng
---	---	-------------------	---	--	---	------------------

II. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định đối với tổ chức kinh tế; khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thu đủ tiền sử dụng đất theo giá đất của mục đích sử dụng mới. Trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng hoặc khi được giao đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, thì thu tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

2. Khoản 3 quy định về chuyển mục đích từ đất ở được giao đất sử dụng ổn định lâu dài đã nộp tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP

sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Khoản 4 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất giao có thời hạn sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp tính theo giá của loại đất được giao có thời hạn tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

Ví dụ:

Ngày 1 tháng 8 năm 2004, tổ chức A được giao 20.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 4 triệu đồng/m²; đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định; đến năm 2006 được phép chuyển sang đất ở, tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tính cho 50 năm là 5 triệu đồng/m², giá đất ở là 6 triệu đồng/m².

Tiền sử dụng đất tổ chức A phải nộp khi được phép chuyển 20.000m² đất phi nông nghiệp sang đất ở được xác định như sau:

$20.000\text{m}^2 \times (6 \text{ triệu đồng/m}^2 - 5 \text{ triệu đồng/m}^2) = 20.000 \text{ triệu đồng.}$

[chưa tính miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất mà tổ chức được hưởng thụ (nếu có)].

III. Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về chuyển từ thuê đất của Nhà nước sang giao đất sử dụng ổn định lâu dài (đất ở) có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

2. Khoản 2 quy định về chuyển từ thuê đất sang giao đất có thời hạn có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

3. Khoản 3 quy định về trường hợp khi Nhà nước cho thuê đất mà phải bồi thường, hỗ trợ về đất; nếu số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp thì được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức bồi thường về đất được trừ được tính bằng diện tích đất thuê mà phải bồi thường về đất được chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất nhân với giá đất tính bồi thường của loại đất khi thực hiện bồi thường tại thời điểm được phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tiền thuê đất của khoảng thời gian đã sử dụng đất không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Tiền thuê đất đã nộp cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và được tính theo công thức sau:

Số tiền thuê đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp	=	Diện tích đất được chuyển từ thuê sang giao	×	Đơn giá cho thuê của thời hạn 1 năm tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất	×	Số năm đã nộp tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng đất
---	---	---	---	--	---	--

IV. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 8 Nghị định số

198/2004/NĐ-CP; khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Một số trường hợp sau đây khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Khi được giao đất đã nộp tiền đền bù thiệt hại theo Quyết định số 186-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác.

2. Đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và mua nhà không thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó; được giao đất để xây dựng nhà ở và công trình; được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

3. Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mua nhà của các công ty kinh doanh nhà của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

4. 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.

Các trường hợp hướng dẫn trên đây chỉ áp dụng đối với các trường hợp không thuộc phạm vi khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Phần C

MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

Các nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Riêng đối với tổ chức kinh tế được miễn giảm một lần khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo từng dự án đầu tư.

2. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Chỉ xem xét và phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với các trường hợp bắt đầu nộp tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Các trường hợp đã nộp

tiền sử dụng đất hoặc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ phát sinh trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc miễn giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

4. Tổ chức sử dụng đất đã được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, nhưng sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất đã được miễn hoặc giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

II. Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 1 quy định về miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư để thực hiện:

a) Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực ưu đãi đầu tư và được thực hiện tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ;

b) Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ;

c) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2. Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

a) Đất giao để thực hiện dự án xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách Nhà nước; đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở, chỉ được tính thu phí đủ trang trải

chi phí phục vụ, điện, nước, chi phí quản lý và chi phí khác có liên quan; không được tính chi phí về tiền sử dụng đất và khấu hao giá trị nhà;

b) Đất giao để xây dựng nhà ở theo dự án phục vụ cho người di dời do thiên tai; người được giao đất ở mới theo dự án di dời được miễn tiền sử dụng đất, khi đất ở tại nơi phải di dời (nơi đi) không được bồi thường, được hỗ trợ di chuyển (nếu có);

c) Đất giao để xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Người được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất làm nhà ở, hoặc đã có nhà ở nhưng diện tích khuôn viên chưa đủ hạn mức giao đất ở theo quy định của pháp luật đất đai;

Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ.

d) Đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân của khu công nghiệp, đơn vị được giao đất để thực hiện dự án phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án, phê duyệt giá bán hoặc giá cho thuê nhà; trong cơ cấu giá bán hoặc giá cho thuê nhà không có chi phí về tiền sử dụng đất.

3. Khoản 5 quy định về miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở gồm các trường hợp: được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 3 tháng 2 năm 2000 của

Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người hoạt động Cách mạng từ trước Cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở, cụ thể như sau:

a) Người gia nhập tổ chức cách mạng từ ngày 31 tháng 12 năm 1935 về trước được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất;

b) Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, được tặng thưởng Huân chương Sao Vàng hoặc Huân chương Hồ Chí Minh hoặc Huân chương Độc lập hạng nhất được miễn tiền sử dụng đất với diện tích không quá 300 mét vuông (m^2);

c) Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, không thuộc diện quy định tại điểm b, khoản này được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

d) Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động; thương binh, bệnh binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

4. Khoản 6 quy định về hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 50, Điều 87 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà còn ghi nợ tiền sử dụng đất thì được miễn thu tiền sử dụng đất còn nợ.

III. Giảm tiền sử dụng đất

Giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Khoản 3 quy định về giảm 20% tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch (kể cả di dời do ô nhiễm môi trường). Nhà máy, xí nghiệp di dời phải có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và diện tích đất được giảm chỉ áp dụng đối với diện tích đất làm nhà máy, xí nghiệp.

2. Khoản 4 quy định về giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người có công với cách mạng theo quy định tại Quyết định số 118/TTg và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg mà không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất quy định tại điểm 3 Mục II Phần này, cụ thể như sau:

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến 80% được giảm 90% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến 60%, cán bộ hoạt động Cách mạng tiền khởi nghĩa (người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1945 đến trước Tổng khởi nghĩa Tháng Tám năm 1945) được giảm 80% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thân nhân của liệt sĩ, người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh và người hưởng

chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 21% đến 40% được giảm 70% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Người hoạt động cách mạng, làm nghĩa vụ quốc tế được tặng thưởng Huân chương Kháng chiến hạng I hoặc Huân chương Chiến thắng hạng I được giảm 65% tiền sử dụng đất phải nộp.

IV. Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục để được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực hiện kê khai xin miễn, giảm tiền sử dụng đất tại tờ khai nộp tiền sử dụng đất (đính kèm Thông tư này) trong hồ sơ về đất đai gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong trường hợp hồ sơ nộp tại xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường). Tờ khai nộp tiền sử dụng đất được lập thành 2 bản; một bản lưu tại cơ quan thuế, một bản gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường cùng với hồ sơ về đất đai để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi cho người sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Tờ khai phải kèm giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có công chứng), cụ thể như sau:

a) Đối với các trường hợp khuyến khích đầu tư phải có giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư;

b) Đối với dự án công trình công cộng có mục đích kinh doanh; dự án xây dựng ký túc xá sinh viên, xây dựng nhà ở cho

người có công, xây dựng chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp phải kèm văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về phê duyệt dự án đầu tư;

c) Đối với nhà máy, xí nghiệp di dời theo quy hoạch phải có quyết định di dời và dự án đầu tư được phê duyệt theo thẩm quyền do pháp luật quy định;

d) Đối với trường hợp người có công với cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại điểm 3 Mục II và điểm 2 Mục III Phần này;

đ) Đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan lao động, thương binh và xã hội cấp huyện;

e) Đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số phải có hộ khẩu (ở nơi đã có hộ khẩu) hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã (ở nơi chưa có hộ khẩu).

V. Thẩm quyền phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ địa chính kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Mục II, III, IV Phần C Thông tư này để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn, giảm.

Cục trưởng Cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Chi cục trưởng Chi cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

2. Tờ khai kèm xác định nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế được lập thành 2 bản; 1 bản gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường để chuyển cho đối tượng nộp tiền sử dụng đất; 1 bản lưu tại cơ quan thuế.

Phần D

THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Xác định tiền sử dụng đất phải nộp

1. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế căn cứ hồ sơ địa chính và tờ khai nộp tiền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có), địa điểm nộp (Kho bạc nhà nước hay cơ quan thu), thời gian nộp và các nội dung khác có liên quan và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2. Trường hợp hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp mà chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung.

Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung hợp lệ, cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có) theo hướng dẫn tại điểm 1 mục này, viết giấy nộp tiền và thực hiện các thủ tục khác theo quy định hiện hành; sau đó, gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường, có kèm theo giấy nộp tiền để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

II. Thủ tục nộp tiền sử dụng đất

1. Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi tờ khai nộp tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân căn cứ vào xác định của cơ quan thuế, trực tiếp nộp tiền (tiền mặt hoặc chuyển khoản) tại địa điểm nộp tiền theo thông báo trong thời hạn tối đa không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo.

3. Cơ quan thu (Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thuế) khi thu tiền sử dụng đất phải lập chứng từ thu tiền vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 80/2003/TT-BTC ngày 13 tháng 8 năm 2003 về hướng dẫn tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách Nhà nước qua Kho bạc nhà nước.

4. Cơ quan thuế phối hợp với Kho bạc nhà nước cùng cấp để có biện pháp tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền, bảo đảm an toàn số tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước và phù hợp với quy định về luân chuyển hồ sơ đất đai quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

III. Xử lý tồn tại về nộp tiền sử dụng đất

1. Các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực. Trường

hợp đã được giao đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất thì nay nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo số tiền đã ghi nợ.

Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ và Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thu nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm 2 Mục này và việc áp dụng Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và Thông tư số 115/2000/TT-BTC để thu tiền sử dụng đất ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có hiệu lực đến 31 tháng 12 năm 2005. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 trở đi nếu vẫn còn nợ thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong trường hợp được giao đất và được cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư trước ngày Nghị định số

198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và đã nộp 1 phần tiền sử dụng vào ngân sách Nhà nước thì nộp số tiền sử dụng đất còn lại vào ngân sách Nhà nước, không áp dụng theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, nhưng thời gian nộp số tiền còn lại chậm nhất là sau 90 ngày kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Sau 90 ngày mà chưa nộp đủ tiền sử dụng đất còn lại thì phải nộp phạt theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

IV. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Người phải nộp tiền sử dụng đất mà có khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì có đơn khiếu nại gửi đến cơ quan thuế nơi đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp; trong thời gian chờ giải quyết vẫn phải nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo đúng thời hạn.

2. Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ khiếu nại chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì yêu cầu người khiếu nại bổ sung hay giải trình thêm và phải thông báo cho người gửi đơn biết trong thời hạn là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

3. Thời gian, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại và tố cáo.

4. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn giải quyết quy định tại Điều 36 Luật Khiếu nại, tố cáo mà khiếu nại không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại

không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp hoặc khởi kiện ra toà án. Với vùng sâu, vùng xa, đi lại khó khăn thì thời hạn nói trên có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.

5. Quyết định giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất của Bộ trưởng Bộ Tài chính sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

V. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan thuế, Kho bạc nhà nước phối hợp với các cấp, các ngành ở địa phương thực hiện việc thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này; kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc khiếu nại, tố cáo về kê khai, xác nhận không đúng thực tế thời điểm sử dụng đất gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc người nộp tiền sử dụng đất.

2. Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính, tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất, các khoản thu khác (nếu có); phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý vướng mắc về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư này.

3. Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách Nhà nước và thoả thuận với cơ quan thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

4. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; tiết a và b điểm 1 Mục I Phần B Thông tư 20/2002/TT-BTC ngày 28 tháng 2 năm 2002 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 5 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH
THỨ TRƯỞNG
HUỲNH THỊ NHÂN

CỤC THUẾ:.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

CHI CỤC THUẾ:.....

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----*

TỜ KHAI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Phần tự khai:

1- Tên (Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân):.....

2- Địa chỉ (trụ sở chính hoặc địa chỉ liên lạc):.....

3- Văn bản (nếu có) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số.....ngày.....tháng.....năm.....; hoặc giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định, do.....(cơ quan cấp).

4- Đặc điểm lô đất:

Địa điểm:

Vị trí thửa đất:

Loại đất:.....

Mục đích sử dụng:.....

5- Diện tích nộp tiền sử dụng đất:..... m²

6- Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất (nếu có)

(Ghi rõ thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07-

12-2004; thời hạn hoặc tỷ lệ được miễn, giảm tiền sử dụng đất).

7- Giấy tờ kèm theo (có công chứng chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm):

8- Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật và xin nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng kỳ hạn.

Ngày.....tháng.....năm.....

Người kê khai

(Ký và ghi rõ họ, tên)

Ghi chú:

1- Tờ khai lập thành 02 bản gửi kèm hồ sơ về đất đai đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi tới Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường).

2- Sau khi cơ quan thuế xác định và phê duyệt thì:

- Cơ quan thuế giữ lại 1 bản;

- Gửi cơ quan tài nguyên và môi trường 1 bản để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người nộp tiền sử dụng đất.

II. Phần xác định của cơ quan thuế: (thay thông báo nộp tiền sử dụng đất)

1- Diện tích đất được giao (chuyển mục đích sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):.....m²

2- Loại đất:.....

Mục đích sử dụng:.....

3- Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất:.....m²

Trong đó:

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 50% (chênh lệch):.....m²

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 100%:.....m²

4- Thời hạn giao đất:.....

5- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:.....đồng/m²

6- Nghĩa vụ tài chính được trừ (nếu có):.....đồng/m²

7- Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm:.....đồng/m²

Trong đã: Miễn:.....đồng

Giảm:.....đồng

8- Tiền sử dụng đất còn phải nộp ngân sách Nhà nước:.....đồng

9- Địa điểm nộp tiền sử dụng đất:.....

10- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất không quá 30 ngày làm việc khi nhận được thông báo này từ cơ quan tài nguyên và môi trường.

Ngày...tháng...năm...

Người nhận thông báo

(ký ghi rõ họ, tên)

Ngày...tháng...năm....

Cán bộ kiểm tra tính thu

tiền sử dụng đất

(ký ghi rõ họ, tên)

Ngày...tháng...năm....

Thủ trưởng cơ

quan thuế

(ký, đóng dấu)

NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ BỒI THƯỜNG

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG – XÃ HỘI

Chịu trách nhiệm xuất bản:

NGUYỄN ĐÌNH THIÊM

Biên tập: **PHẠM VĂN GIÁP**

Sửa bản in: **THY NGỌC**

Bìa: **ĐẶNG VINH QUANG**

In 1000 cuốn, khổ 14,5 x 20,5 cm tại Xí nghiệp In Báo Nhi đồng
Giấy phép xuất bản số 07-1293/XB-QLXB do Cục Xuất bản cấp ngày
8 tháng 9 năm 2004
In xong và nộp lưu chiểu quý 1/2005



PHÁT HÀNH TẠI

CÔNG TY TNHH QUỐC VÂN

Tel: 04 753 8698, 0913 540671

Fax: 04 753 8700, Email: sachquocvan@hn.vnn.vn

1239.141

Giá: 25.000 Đ