

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

**BỘ TÀI CHÍNH**

\*\*\*\*\*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

Số: 7760/TC-QLCS

V/v thực hiện luật đất đai năm 2003

Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 2004

## **CÔNG VĂN**

### **CỦA BỘ TÀI CHÍNH SỐ 7760/TC-QLCS NGÀY 14 THÁNG 7 NĂM 2004 VỀ VIỆC THỰC HIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003**

**Kính gửi:** Ủy ban nhân dân các tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương

Luật Đất đai Quốc hội Khóa XI kỳ họp thứ 4 thông qua có hiệu lực từ 1/7/2004 và Chỉ thị số 05/2004/CT-TTg ngày 9/2/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003; Trong khi chờ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; tiền thuê đất; khung giá các loại đất và nguyên tắc, phương pháp xác định giá các loại đất ban hành và có hiệu lực thi hành; Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương như sau:

#### **I. VỀ GIÁ ĐẤT**

1. Tiến hành điều chỉnh giá đất (nếu xét thấy cần thiết) của những loại đất, khu vực, vị trí đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước đây quy định đến nay không còn phù hợp so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Nguyên tắc điều chỉnh giá căn cứ vào Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ; nhưng cho phép mức điều chỉnh tăng thêm tối đa không quá 1,0 lần so với mức giá tính theo khung giá quy định tại Nghị định 87/CP, Quyết định số 302/TTg và Nghị định số 17/1998/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Tiếp tục tổ chức, khảo sát, điều tra giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của các loại đất trên thị trường tại địa phương; xây dựng phương án giá đất gồm các công việc: phân vùng đất, phân hạng đất, loại đường phố, vị trí đất để định giá đất, định giá các loại đất cụ thể, xử lý đất giáp ranh.... (theo tinh thần Dự thảo Nghị định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất vừa qua Bộ Tài chính đã gửi lấy ý kiến các tỉnh) để khi Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định 87/CP Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ công bố bảng giá đất cụ thể tại địa phương từ 1/1/2005 theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

#### **II. VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC LỰA CHỌN HÌNH THỨC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC THUÊ ĐẤT**

Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, áp dụng ngay việc cho phép tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của Nhà nước; được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác.

#### **III. VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

1. Được tiếp tục áp dụng Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất để thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất nhưng không thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

2. Cho phép chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;

3. Phải khắc phục ngay cơ chế bao cấp về thu tiền sử dụng đất, cụ thể:

+ Mọi trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức chỉ định phải được tính theo giá đất quy định tại Mục I trên đây.

+ Đẩy mạnh hình thức giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất.

+ Không thực hiện miễn giảm tiền sử dụng đất khi giao đất cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở (kể cả trường hợp xây dựng nhà chung cư cao tầng) nếu không thuộc đối tượng được ưu đãi đầu tư theo Luật khuyến khích đầu tư trong nước.

## IV. VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Tiếp tục áp dụng Quyết định số 1357TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất, Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25/5/2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

2. Đối với tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước cho thuê đất hoặc đang thuê đất của nhà nước tại các khu vực mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành giá đất mới theo quy định tại Mục I trên đây thì áp dụng ngay mức giá đất mới này để tính thu tiền thuê đất.

## V. VỀ SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT TẠO VỐN XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Tiếp tục thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định tại Mục 2 Chương III Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/2/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/2/2003 của Bộ Tài chính về cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, theo cơ chế đấu thầu dự án xây dựng công trình cơ sở hạ tầng và định giá đất để thanh toán nhà đầu tư hoặc đấu giá đất và giao cho nhà đầu tư trúng đấu giá đất xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự toán phê duyệt; bãi bỏ hình thức chỉ định thầu.

## VI. VỀ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

1. Tiếp tục thực hiện Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 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 để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

2. Giá đất để tính bồi thường về đất: đối với khu vực mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành giá đất mới theo quy định tại mục I trên đây thì áp dụng mức giá đất mới này để thực hiện bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

3. UBND cấp tỉnh chỉ đạo lập và thực hiện các dự án tái định cư trước khi thu hồi đất để bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở cho người bị thu hồi đất ở mà phải di chuyển chỗ ở. Khu tái định cư được

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

quy hoạch xây dựng chung cho nhiều dự án trên cùng một địa bàn và phải có điều kiện về cơ sở hạ tầng bằng hoặc tốt hơn các khu vực đã quy hoạch và sẽ thu hồi.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các địa phương phản ánh về Bộ Tài chính (Cục Quản lý Công sản, Cục Quản lý giá) để xem xét, giải quyết.

**Nguyễn Ngọc Tuấn]**

(Đã Ký)