

**Điều 6.** - Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo chủ trì phối hợp với Chủ nhiệm Ủy ban Kế hoạch Nhà nước, Bộ trưởng các Bộ Xây dựng, Tài chính, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Sông Bé lập luận chứng kinh tế kỹ thuật trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để cải tạo các cơ sở cũ và xây dựng cơ sở mới cho Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh tại khu vực thuộc địa phận xã Đông Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé và xã Tân Phú, huyện Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 7.** - Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ban hành.

**Điều 8.** - Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo, các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Sông Bé chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

T.M. Chính phủ  
Thủ tướng  
VÕ VĂN KIỆT

**NGHỊ ĐỊNH của Chính phủ số 18-CP ngày 13-2-1995 quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.**

**CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;*

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

*Theo đề nghị của Tổng Cục trưởng Tổng cục Địa chính,*

**NGHỊ ĐỊNH:**

*Chương I*

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.**- Nghị định này quy định chi tiết về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc giao khoán đất của các doanh nghiệp Nhà nước được giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thực hiện theo quy định riêng của Chính phủ.

**Điều 2.**- Tổ chức được Nhà nước giao đất được miễn nộp tiền về sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng vào mục đích công cộng, lợi ích quốc gia (không nhằm mục đích kinh doanh) bao gồm:

Đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp, thoát nước, sông hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng, bể nước, giếng nước dùng cho nhiều gia đình, nơi chứa rác - vật thải chung của khu dân cư, hồ thủy điện, nhà máy điện, đường dây tải điện, trạm phát điện, trạm biến thế điện, các công trình kết cấu hạ tầng, nghĩa trang, nghĩa địa, công trình thủy lợi, công trình nghiên cứu, khoa học, công sở (trụ sở cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội) và những trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.

**Điều 3.** - Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định sau đây:

1. Tiền thuê đất phải được nộp vào ngân sách Nhà nước.

2. Tiền thuê đất được hạch toán vào giá thành sản xuất kinh doanh của tổ chức thuê đất.

3. Tiền thuê đất được trả hàng năm. Trường hợp trả theo định kỳ nhiều năm hoặc trả gọn một lần cho cả thời gian thuê đất thì được giảm theo quy định của Bộ Tài chính.

4. Bộ Tài chính quy định khung giá cho thuê đất, Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc

www.ThuVienPhapLuat.com Tel: +84-8-3845 6684

Trung ương căn cứ vào khung giá cho thuê đất do Bộ Tài chính quy định để quy định cụ thể áp dụng tại địa phương mình.

5. Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu là 5 năm. Khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không được quá 15%.

6. Giá thuê đất được quy ra vàng 98% để làm căn cứ thanh toán cho mỗi lần trả.

**Điều 4.-** Cơ quan có thẩm quyền giao đất (được quy định tại Điều 23 Luật Đất đai) là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất. Căn cứ vào tính chất và mục đích sử dụng đất của dự án thuê đất, cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất quyết định thời hạn cho thuê đất nhưng không vượt quá 50 năm. Trường hợp cần thuê dài hơn 50 năm thì phải do Thủ tướng Chính phủ quyết định nhưng tối đa không vượt quá 70 năm.

**Điều 5.-** Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối (trừ những trường hợp đặc biệt do Thủ tướng Chính phủ quy định), đều chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước theo quy định sau đây:

1. Nếu tổ chức trước đây chưa trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc đã trả nhưng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì nay phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước tính từ ngày 1 tháng 1 năm 1995.

2. Nếu đã trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước không phải bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì tiền đó được chuyển tính thành tiền thuê đất kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1995.

## Chương II

### QUY ĐỊNH VỀ GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GÓP VỐN LIÊN DOANH, THẾ CHẤP, CHUYỂN NHƯỢNG CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT

**Điều 6.-** Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, Công ty cổ phần, Công ty

trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh tế tập thể được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối trong thời hạn giao đất được góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định sau đây:

1. Liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước:

a) Trường hợp giữ nguyên mục đích sử dụng đất thì bên có đất góp vốn liên doanh tiếp tục được Nhà nước giao đất. Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì bên có đất góp vốn liên doanh phải chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh được xác định bằng giá trị tiền thuê đất trả cho Nhà nước tương ứng với thời hạn liên doanh và tính theo giá cho thuê đối với tổ chức trong nước.

2. Việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại Nghị định số 191-CP ngày 28-12-1994 của Chính phủ. Bên có đất góp vốn liên doanh phải chuyển sang hình thức thuê đất và ghi nhận nợ với ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất tương ứng với thời hạn liên doanh. Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh được xác định bằng số tiền thuê đất tương ứng với thời hạn liên doanh và tính theo giá cho thuê đất đối với tổ chức và cá nhân nước ngoài.

**Điều 7.-** Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình tại Ngân hàng để vay vốn sản xuất kinh doanh theo những quy định sau đây:

1. Giá trị thế chấp do Ngân hàng quyết định và không vượt quá giá trị tài sản hiện có trên khu đất.

2. Khi đến hạn, tổ chức vay không trả được hoặc giải thế trước thời hạn thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản trên đất để thu hồi vốn và lãi và quyết định giao đất cho người mua tài sản tiếp tục sử dụng.

3. Việc thế chấp và giải trừ thế chấp phải đăng ký tại Sở Địa chính.

**Điều 8.-** Tổ chức được Nhà nước giao đất trước ngày 1 tháng 1 năm 1995 để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, nếu đã xây dựng các công trình bằng nguồn vốn có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước thì khi chuyển nhượng các công trình này gắn liền với việc sử dụng đất phải nộp vào ngân sách Nhà nước tiền chuyển nhượng công trình đó. Giá chuyển nhượng công trình do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước quyết định.

**Điều 9.-** Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất được thế chấp giá trị thuê đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình đã xây dựng trên đó tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn sản xuất trong thời hạn thuê đất theo những quy định sau đây:

1. Giá trị thế chấp do Ngân hàng quyết định và không vượt quá giá trị tài sản cộng với tiền thuê đất đã trả trước.

2. Khi đến hạn hoặc tổ chức giải thế trước thời hạn mà bên vay không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phát mại tài sản trên đất để thu hồi vốn và lãi; cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất đó làm thủ tục cho người mua tài sản thuê đất tiếp.

**Điều 10.-** Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh trong thời hạn thuê đất có quyền góp vốn bằng giá trị thuê đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài. Giá trị thuê đất để liên doanh do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá do Bộ Tài chính ban hành.

### Chương III

## QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI TỔ CHỨC THUÊ ĐẤT LÀM NGHỀ KINH DOANH XÂY DỰNG KẾT CẤU HẠ TẦNG VÀ CHO THUÊ LẠI TẠI KHU CHẾ XUẤT, KHU CÔNG NGHIỆP

**Điều 11.-** Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê

lại tại khu chế xuất, khu công nghiệp gồm các doanh nghiệp Nhà nước, Công ty cổ phần, Công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo quy định của pháp luật.

**Điều 12.-** Đất được thuê để xây dựng kết cấu hạ tầng phải nằm trong khu chế xuất, khu công nghiệp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch.

**Điều 13.-** Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định việc cho các tổ chức thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng theo hình thức đấu thầu. Tổng cục Địa chính cùng với Bộ Xây dựng ban hành Quy chế Đấu thầu.

Tổng cục Địa chính quy định thủ tục thuê đất xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại tại khu chế xuất, khu công nghiệp.

**Điều 14.-** Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê lại đất đã xây dựng kết cấu hạ tầng phải có đơn xin thuê lại đất, luận chung kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất và kết cấu hạ tầng gửi cho tổ chức thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng.

**Điều 15.-** Tổ chức thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng phải ký kết hợp đồng cho thuê với bên thuê lại và đăng ký tại cơ quan địa chính ở địa phương.

Tổng cục Địa chính quy định mẫu hợp đồng thuê đất và trình tự, thủ tục đăng ký và lưu giữ hồ sơ thuê lại đất.

**Điều 16.-** Tổ chức thuê đất xây dựng kết cấu hạ tầng có quyền:

1. Được thế chấp giá trị cho thuê các lô đất chưa cho thuê lại trong thời hạn thuê đất tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

2. Được cho thuê lại đất sau khi đã hoàn thành việc xây dựng kết cấu hạ tầng đối với từng lô đất, giá cả thuê lại do hai bên thỏa thuận.

3. Được khiếu nại, tố cáo khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất của mình hoặc làm ảnh hưởng xấu đến khu đất thuê.

4. Được hưởng những lợi ích do các công trình công cộng mang lại trong quá trình đầu tư xây dựng sử dụng kết cấu hạ tầng.

5. Được bồi thường thiệt hại thực tế khi Nhà nước thu hồi đất trước thời hạn thuê.

6. Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê; đối với các tổ chức thuê đất xây dựng kết cấu hạ tầng trong khu chế xuất, khu

công nghiệp được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

**Điều 17.-** Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất xây dựng kết cấu hạ tầng có nghĩa vụ:

1. Duy trì kết cấu hạ tầng trong suốt thời gian thuê.
2. Trả tiền thuê đất đầy đủ, đúng thời hạn quy định trong hợp đồng thuê đất.
3. Sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới đất thuê.
4. Trả lại đất kể cả kết cấu hạ tầng cho Nhà nước khi hết hạn thuê.
5. Thực hiện quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.
6. Không được làm ảnh hưởng xấu tới môi trường và hủy hoại đất đai.
7. Không làm ảnh hưởng xấu tới lợi ích của những người sử dụng đất lân cận.
8. Nộp thuế, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

#### Chương IV

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 18.-** Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải đăng ký sử dụng đất theo quy định của Tổng cục Địa chính.

**Điều 19.-** Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 1995.

**Điều 20.-** Những quy định của Nghị định này đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn, Công ty cổ phần cũng được áp dụng đối với doanh nghiệp tư nhân đã đăng ký theo Luật Doanh nghiệp tư nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

**Điều 21.-** Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tổng Cục trưởng Tổng cục Địa chính, Trưởng ban Giá Chính phủ trong phạm vi chức năng quản lý ngành có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra thi hành Nghị định này.

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện Nghị định này.

**Điều 22.-** Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và người đứng đầu các tổ chức sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

T.M. Chính phủ  
Thủ tướng  
VÕ VĂN KIẾT

### CÁC BỘ

#### BỘ TÀI CHÍNH

**THÔNG TƯ số 2-TC/TCT ngày 4-1-1995 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 89-CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính.**

*Căn cứ Nghị định của Chính phủ số 89-CP ngày 17-8-1994 về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính:*

*Sau khi thống nhất với Tổng cục Địa chính, Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính như sau:*

#### I. ĐỐI TƯỢNG THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ LỆ PHÍ ĐỊA CHÍNH

##### 1. Tiền sử dụng đất:

a) Đối tượng phải chịu tiền sử dụng đất là diện tích đất công được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã quy định tại Điều 23, Điều 24 Luật Đất đai (dưới đây gọi chung là Nhà nước) giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (trừ những trường hợp nêu tại tiết c điểm này) hoặc diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối, nay được Nhà nước cho phép sử dụng vào mục đích khác, bao gồm các trường hợp sau đây:

- Nhà nước dùng diện tích đất chưa sử dụng và chưa giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào