

## 2. Trình tự và thẩm quyền giải quyết:

2.1. Đối với việc ghi thu, ghi chi số nợ đọng thuế và các khoản nộp khác qua ngân sách nhà nước.

Cơ quan thuế trực tiếp quản lý các đối tượng có hồ sơ xin ghi thu, ghi chi qua ngân sách nhà nước số thuế nợ đọng có trách nhiệm kiểm tra xác nhận số thuế còn đọng tổng hợp đầy đủ hồ sơ (nếu là Chi cục Thuế thì gửi hồ sơ về Cục Thuế).

Cục Thuế chuyển hồ sơ cho Cục Đầu tư Phát triển và Cục Quản lý vốn và tài sản nhà nước tại doanh nghiệp xem xét thẩm định quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoặc tài sản mua sắm đã đưa vào sử dụng.

Cục Thuế tổng hợp hồ sơ xin ghi thu, ghi chi ngân sách nhà nước số thuế nợ đọng của các đơn vị trên địa bàn trình lên Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố xem xét, có ý kiến bằng văn bản gửi Bộ Tài chính xem xét, quyết định.

Bộ Tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi cho các doanh nghiệp trung ương quản lý và các doanh nghiệp có thuế tiêu thụ đặc biệt; các khoản ghi thu, ngân sách Trung ương hưởng 100%.

Sở Tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi cho các doanh nghiệp do địa phương quản lý, sau khi có ý kiến đồng ý của Bộ Tài chính, các khoản ghi thu ngân sách địa phương được hưởng 100%.

2.2. Đối với trường hợp xét khoan và xóa nợ đọng thuế.

Cơ quan thuế trực tiếp quản lý các đối tượng có hồ sơ xin khoan nợ và xóa nợ đọng thuế có trách nhiệm kiểm tra xác nhận số thuế còn đọng, tập hợp đầy đủ hồ sơ (nếu là Chi cục Thuế thì gửi hồ sơ về Cục Thuế).

Đối với doanh nghiệp nhà nước, Cục Thuế chuyển hồ sơ cho Cục Quản lý vốn và tài sản tại doanh nghiệp xem xét thẩm định quyết toán tài chính. Sau đó Cục Thuế tổng hợp hồ sơ đề nghị khoan nợ, xóa nợ của các đơn vị trên địa bàn trình Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố xem xét, có ý kiến gửi Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) để xử lý.

- Bộ Tài chính xem xét ra quyết định khoan nợ cho các doanh nghiệp nhà nước.

- Trường hợp đơn vị đề nghị xóa nợ, Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ cho hướng xử lý dứt điểm. Trong thời gian chờ Thủ tướng Chính phủ giải quyết, doanh nghiệp được khoan nợ theo thông báo của Bộ Tài chính.

Riêng các hộ kinh doanh đề nghị xóa nợ, Cục Thuế ra quyết định sau khi có ý kiến của Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố.

Căn cứ vào nội dung hướng dẫn trên đây, đề nghị các Bộ, ngành, Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố chỉ đạo, đôn đốc các đơn vị trực thuộc thực hiện kịp thời. Hồ sơ (đầy đủ theo quy định trên đây) được gửi đến Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) chậm nhất là ngày 30 tháng 6 năm 1998; quá thời hạn trên, Bộ Tài chính sẽ không xem xét giải quyết theo nội dung Thông tư này. Các khoản thuế và thu khác phải nộp ngân sách năm 1997 của các đối tượng thuộc phạm vi xử lý của Thông tư này vẫn phải thực hiện nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước theo những quy định hiện hành, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc, đề nghị các cơ quan, doanh nghiệp báo cáo về Bộ Tài chính để xem xét, hướng dẫn bổ sung.

K.T. Bộ trưởng Bộ Tài chính

Thủ trưởng

VŨ MỘNG GIAO

**QUYẾT ĐỊNH số 179/1998/QĐ-BTC**  
**ngày 24-2-1998 về việc ban hành**  
**bản Quy định về tiền thuê đất,**  
**mặt nước, mặt biển áp dụng đối**  
**với các hình thức đầu tư nước**  
**ngoài tại Việt Nam.**

### BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

*Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*  
*ngày 12 tháng 11 năm 1996;*

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

*Căn cứ Nghị định số 12-CP ngày 18-2-1997*  
*của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật*  
*Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; Nghị định số*  
*10/1998/NĐ-CP ngày 23-1-1998 của Chính phủ*  
*về một số biện pháp khuyến khích và bảo đảm*  
*hoạt động đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt*  
*Nam,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

*Điều 1.-* Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

*Điều 2.-* Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 1417-TC/TCĐN ngày 31-12-1994 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*Điều 3.-* Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng các cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện Quyết định này.

K.T. Bộ trưởng Bộ Tài chính  
*Thủ trưởng*

PHẠM VĂN TRỌNG

**BẢN QUY ĐỊNH về tiền thuê đất,  
mặt nước, mặt biển áp dụng đối  
với các hình thức đầu tư nước  
ngoài tại Việt Nam**

(ban hành kèm theo Quyết định số  
179/1998/QĐ-BTC ngày 24-2-1998 của  
Bộ trưởng Bộ Tài chính).

*Điều 1.-* Đối tượng phải trả tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển.

Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh (dưới đây gọi là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển (gọi chung là thuê đất)

để sử dụng thực hiện dự án đều phải trả tiền thuê đất theo bản Quy định này.

*Điều 2.-* Đối tượng không phải trả tiền thuê đất.

1. Doanh nghiệp liên doanh, các bên nước ngoài không phải trả tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

- Các doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng tiền thuê đất;

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức chia sản phẩm, mà tiền thuê đất đã được tính gộp vào phần sản phẩm được chia cho bên Việt Nam.

2. Bên Việt Nam tham gia liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Khoản 1 Điều này có trách nhiệm trả tiền thuê đất theo quy định của Quyết định này.

*Điều 3.-* Đơn giá thuê đất, mặt nước, mặt biển được quy định như sau:

1. Đất tại các đô thị:

1.1. Đất đô thị là đất nội thành phố, nội thị xã, thị trấn theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai. Giá cho thuê đất đô thị quy định như sau:

Đơn vị tính: USD/m<sup>2</sup>/năm

Nhóm đô thị	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Nhóm 1	1,00	12,00
Nhóm 2	0,80	9,60
Nhóm 3	0,60	7,20
Nhóm 4	0,35	4,20
Nhóm 5	0,18	2,16

Danh mục các nhóm đô thị theo Phụ lục số 1 đính kèm.

1.2. Đối với đô thị thuộc địa bàn vùng núi, vùng sâu, vùng xa; địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, giá thuê đất được xác định bằng 80% mức quy định tại Khoản 1.1 Điều này; riêng các thị trấn ở các vùng này, giá thuê đất được xác định bằng 50% mức quy định tại Khoản 1.1 Điều này.

1.3. Đơn giá thuê đất đô thị được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá thuê đất 1 năm (USD/m}^2\text{/năm)} = \text{Mức giá tối thiểu quy định cho từng nhóm đô thị (USD/m}^2\text{/năm)} \times \text{Hệ số vị trí} \times \text{Hệ số kết cấu hạ tầng} \times \text{Hệ số ngành nghề}$$

Các hệ số được xác định như sau:

a) Hệ số vị trí (địa điểm):

- Vị trí 1 có hệ số là 3: áp dụng cho lô đất, thửa đất (dưới đây gọi chung là lô đất) có mặt tiền tiếp giáp với đường phố chính của đô thị, đầu mỗi giao thông trong nội đô thị, rất thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt, có khả năng sinh lợi cao nhất, có giá đất thực tế cao nhất;

- Vị trí 2 có hệ số là 2,5: áp dụng cho lô đất có mặt tiền không tiếp giáp với đường phố chính nhưng tiếp giáp với đường phố khác hoặc ngõ phố trực tiếp nối với đường phố chính, thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém vị trí 1, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế của vị trí 1;

- Vị trí 3 có hệ số là 2: áp dụng cho lô đất có mặt tiền không tiếp giáp với đường phố, tương đối thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém vị trí 2, có giá đất thực tế trung bình thấp và thấp hơn giá đất thực tế trung bình của vị trí 2;

- Vị trí 4 có hệ số là 1: áp dụng cho lô đất không có mặt nào tiếp giáp với đường phố, ngõ phố, kém thuận lợi đối với các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt, có giá đất thấp nhất trong đô thị.

Căn cứ vào quy định trên đây, tùy đặc điểm của từng đô thị, khi xác định đơn giá thuê đất đối với những lô đất có tiêu chuẩn nằm giữa 2 vị trí, thì được vận dụng hệ số trong khoảng giữa 2 vị trí đó.

b) Hệ số kết cấu hạ tầng:

- Hệ số 2 áp dụng cho lô đất có đủ các điều kiện sau:

- + Giao thông thuận lợi;
- + Có công trình cấp điện ở gần nơi thực hiện dự án, có thể đáp ứng được nhu cầu của dự án;
- + Có hệ thống cấp nước ở gần hàng rào công trình có thể sử dụng được cho dự án.

- Hệ số 1,7 áp dụng cho lô đất thiếu một trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1,4 áp dụng cho lô đất thiếu 2 điều kiện trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1 áp dụng cho lô đất thiếu cả 3 điều kiện trên.

c) Hệ số ngành nghề:

- Nhóm 1 có hệ số là 1: áp dụng cho các ngành: sản xuất và phân phối điện, cấp nước và thoát nước, công nghiệp khai thác mỏ, luyện kim, sản xuất máy móc thiết bị và phương tiện vận tải, hóa chất cơ bản, phân bón, thuốc trừ sâu, lọc hóa dầu, khí đốt, đường ống dẫn dầu, dẫn khí, công nghiệp chế biến sản phẩm nông, lâm, thủy hải sản, sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, khám và chữa bệnh, trường học, sản xuất thuốc chữa bệnh, thiết bị và phương tiện y tế, thể dục thể thao, xử lý ô nhiễm bảo vệ môi trường và xử lý chất thải, đất xây dựng cầu, đường, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các cơ sở sản xuất sử dụng công nghệ cao;

- Nhóm 2 có hệ số là 1,5: áp dụng cho các ngành khác không thuộc các ngành nghề nói tại nhóm 1 và nhóm 3;

- Nhóm 3 có hệ số là 2: áp dụng cho các ngành thương mại và du lịch, khách sạn, nhà hàng, cho thuê tài chính, tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản (trừ kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê), tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, kiểm toán;

Trường hợp dự án hoạt động với nhiều ngành nghề có hệ số khác nhau, thì căn cứ vào diện tích đất sử dụng cho từng ngành nghề, tính đơn giá thuê đất cho từng ngành nghề để xác định đơn giá thuê đất chung; nếu không xác định được đất sử dụng cho từng ngành nghề, thì hệ số ngành nghề tính cho diện tích thuê đất của cả dự án là hệ số của ngành nghề kinh doanh chính của dự án.

1.4. Đối với các quận, phường mới thành lập từ các huyện, xã thuộc ngoại đô thị, thì trong thời gian 10 năm kể từ năm có quyết định thành lập, đơn giá thuê đất được áp dụng theo đơn giá thuê đất của các đô thị có mức giá cho thuê thấp hơn như sau:

- Đô thị nhóm 1, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá thuê đất tối thiểu của đô thị nhóm 3;

- Đô thị nhóm 2, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá tối thiểu của đô thị nhóm 4;

- Đô thị nhóm 3, mức giá thuê đất tối thiểu không thấp hơn mức giá tối thiểu của đô thị nhóm 5;

- Đối với đô thị nhóm 4, 5, mức giá thuê đất tối thiểu bằng 50% so với mức giá quy định cho đô thị đó.

## 2. Đất không phải đô thị:

Đất không phải đô thị là đất không thuộc phạm vi quy định tại Khoản 1 Điều này, giá thuê đất quy định như sau:

2.1. Đối với đất khu dân cư, đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất chưa sử dụng (có khả năng dùng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản).

a) Đối với đất của các xã tiếp giáp với nội đô thị:

ĐVT: USD/m<sup>2</sup>/năm

Loại xã	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
1. Xã có một mặt tiếp giáp với nội đô thị nhóm 1	0,18	1,08
2. Xã có một mặt tiếp giáp với nội đô thị nhóm 2	0,10	0,60

b) Các vùng còn lại:

ĐVT: USD/m<sup>2</sup>/năm

Loại xã	Mức giá tối thiểu	Mức giá tối đa
Đồng bằng	0,060	0,360
Trung du	0,045	0,270
Miền núi	0,020	0,120

Đơn giá cho thuê đất không phải đô thị được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê} \\ \text{đất 1 năm} \\ \text{(USD/m}^2\text{/năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Mức giá tối thiểu} \\ \text{quy định cho từng} \\ \text{loại xã (USD/m}^2\text{/năm)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số} \\ \text{vị trí} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số kết} \\ \text{cấu hạ} \\ \text{tầng} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Hệ số} \\ \text{ngành nghề} \end{array}$$

Các hệ số được quy định như sau:

Hệ số vị trí (địa điểm):

- Vị trí 1 có hệ số là 3: áp dụng cho lô đất có ít nhất một mặt tiếp giáp với đô thị, đầu mỗi giao thông, ven trục đường giao thông chính, tiếp giáp khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi cao nhất, có giá đất thực tế cao nhất;

- Vị trí 2 có hệ số là 2,5: áp dụng cho lô đất tiếp giáp với lô đất ở vị trí 1, tương đối thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch, sinh hoạt và có khả năng sinh lợi kém lô đất ở vị trí 1, có giá đất thực tế trung bình thấp hơn giá đất thực tế trung bình của vị trí 1;

- Vị trí 3 có hệ số là 2: áp dụng cho lô đất không thuộc vị trí 1, 2 và 4;

- Vị trí 4 có hệ số là 1: áp dụng cho lô đất xa đường giao thông, kém thuận lợi cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch và sinh hoạt, có giá đất thực tế trung bình thấp nhất.

Đối với những lô đất có tiêu chuẩn nằm giữa 2 vị trí thì được vận dụng hệ số trong khoảng giữa 2 vị trí đó.

Hệ số kết cấu hạ tầng:

- Hệ số 2 áp dụng cho lô đất có đủ các điều kiện sau:

+ Giao thông thuận lợi;

+ Có công trình cấp điện ở gần nơi thực hiện dự án, có thể đáp ứng nhu cầu của dự án;

+ Có hệ thống cấp nước ở gần hàng rào công trình, có thể sử dụng được cho dự án.

- Hệ số 1,5 áp dụng cho lô đất thiếu từ 1 đến 2 điều kiện trong các điều kiện trên.

- Hệ số 1 áp dụng cho lô đất thiếu cả 3 điều kiện trên.

Hệ số ngành nghề: áp dụng thống nhất cho mọi ngành nghề là 1.

2.2. Đối với đất không thuộc đô thị, hiện chưa phải là đất khu dân cư, không phải đất chuyên dùng, mà đất đó hiện đang không dùng được vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, thì đơn giá thuê đất được tính từ 100 đến 600 USD/ha/năm và mức giá cụ thể của từng dự án được xác định theo quy định tại Khoản 2.1 Điều này. Riêng đối với đất tại các vùng núi đá, đồi trọc, đất xấu khó sử dụng, nếu sử dụng cho

09666233

các dự án không phải là sản xuất công nghiệp, dịch vụ, du lịch, thương mại thì đơn giá thuê đất được tính từ 30 đến 100 USD/ha/năm.

Mức giá cụ thể của từng dự án do cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư quyết định.

2.3. Trường hợp sử dụng đất cho các dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì đơn giá thuê đất được tính bằng 50% mức giá quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

### 3. Tiền thuê mặt nước, mặt biển.

3.1. Mặt nước sông, hồ, vịnh có đơn giá tiền thuê từ 75 đến 525 USD/ha/năm.

Riêng đối với những công trình kiến trúc xây dựng trên mặt nước ở nội đô thị thì áp dụng đơn giá thuê như đối với đất đô thị quy định tại Khoản 1 Điều này.

3.2. Mặt biển có đơn giá tiền thuê từ 150 đến 600 USD/km<sup>2</sup>/năm. Đối với trường hợp thuê có diện tích sử dụng không cố định thì áp dụng mức tiền thuê từ 1.500 đến 7.500 USD/năm.

4. Đối với các dự án sau đây, tiền thuê đất được tính theo mức giá tối thiểu quy định cho từng loại đất:

- Dự án không sử dụng mặt đất (không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất trên mặt đất), nhưng sử dụng không gian trên mặt đất (trừ hoạt động hàng không), như xây dựng cầu vượt, băng tải và các trường hợp tương tự khác;

- Các dự án khảo sát, thăm dò, khai thác khoáng sản có sử dụng đất thường xuyên.

5. Các trường hợp sau đây không phải nộp tiền thuê đất:

- Các hoạt động khảo sát, thăm dò khoáng sản, xây dựng công trình ngầm không ảnh hưởng tới hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, cá nhân đang sử dụng; nhưng phải bồi thường thiệt hại do hoạt động của dự án gây ra theo quy định của Luật Khoáng sản;

- Hoạt động khai thác khoáng sản trong lòng đất không sử dụng đất mặt; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của Luật Khoáng sản.

Điều 4.- Tổ chức, cá nhân thuê đất ngoài việc phải trả tiền thuê đất theo đơn giá thuê đất tại bản Quy định này, còn phải chi trả toàn bộ chi phí đền bù thiệt hại về đất và tài sản gắn liền với

đất của người có đất bị thu hồi để cho mình thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 5.- Giá thuê đất cho mỗi dự án được ổn định ít nhất 5 năm. Khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% của mức quy định lần trước, nếu dự án thuê đất chưa đủ 5 năm kể từ thời điểm xác định giá thuê đất lần trước, thì vẫn áp dụng giá thuê đất hiện tại đến khi đủ 5 năm mới tính lại theo mức giá mới.

Việc điều chỉnh tăng giá thuê đất không áp dụng cho các trường hợp:

1. Trả một lần ngay từ đầu cho suốt thời hạn hoạt động của dự án, mà tại thời điểm điều chỉnh đã xác định xong đơn giá thuê đất hoặc đã trả trước tiền thuê đất;

2. Trả trước tiền thuê đất một lần cho từng thời hạn nhiều năm ngay từ năm đầu của từng thời hạn thuê đất, mà trong thời hạn đó có điều chỉnh tăng tiền thuê đất;

3. Bên Việt Nam được Nhà nước cho phép sử dụng tiền thuê đất góp vốn liên doanh hoặc tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài, mà tại thời điểm điều chỉnh đã xác định xong đơn giá thuê đất.

Điều 6.- Thẩm quyền xác định giá thuê đất.

Căn cứ vào bản Quy định này, theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính, Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

- Quyết định đơn giá thuê đất đối với dự án do mình cấp giấy phép đầu tư;

- Đề nghị bằng văn bản về đơn giá thuê đất đối với các dự án thuộc thẩm quyền cấp giấy phép của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc cơ quan được Bộ Kế hoạch và Đầu tư ủy quyền cấp giấy phép; trong trường hợp này Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc cơ quan được Bộ Kế hoạch và Đầu tư ủy quyền quyết định giá thuê đất.

Bộ Tài chính chỉ tham gia ý kiến xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp Bộ Kế hoạch và Đầu tư, cơ quan được Bộ Kế hoạch và Đầu tư ủy quyền hoặc Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh đề nghị.

Điều 7.- Thời điểm tính tiền thuê đất.

Thời điểm tính tiền thuê đất là thời điểm doanh nghiệp được bàn giao đất để sử dụng. Trường hợp chưa bàn giao đất mà doanh nghiệp đã sử dụng đất, thì thời điểm tính tiền thuê đất tính từ thời điểm doanh nghiệp sử dụng đất.

**Điều 8.- Miễn, giảm tiền thuê đất.**

Việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

1. Các dự án đầu tư theo Quy chế Xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) hoặc Xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (BTO) hoặc Xây dựng - chuyển giao (BT) được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.

2. Dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được giảm 20% tiền thuê đất phải trả.

3. Trong thời gian xây dựng cơ bản, dự án xây dựng công trình cầu, đường, sân bay, bến cảng, nhà máy điện, trồng rừng, trồng cây công nghiệp dài ngày, cây ăn quả lâu năm không thuộc phạm vi các dự án quy định tại Khoản 1 Điều này được miễn trả tiền thuê đất, các dự án còn lại được giảm 50% số tiền thuê đất. Trường hợp dự án có nhiều hạng mục công trình hoặc giai đoạn xây dựng độc lập với nhau thì thời gian xây dựng cơ bản được tính theo hạng mục có tỷ trọng vốn đầu tư lớn nhất.

Riêng các dự án trồng rừng, trong thời gian kinh doanh còn được giảm 90% số tiền thuê đất phải trả.

4. Trường hợp trả trước tiền thuê đất 1 lần cho nhiều năm ngay trong năm đầu, thì được giảm tiền thuê đất như sau:

- Trả cho 5 năm thì được giảm 5% số tiền thuê đất của 5 năm đó, trả cho thời hạn thuê đất trên 5 năm, thì cứ mỗi năm tăng thêm được giảm 1% số tiền thuê đất phải trả, nhưng tổng mức giảm không vượt quá 25% số tiền thuê đất phải trả của thời gian đó;

- Trường hợp trả tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất trên ba mươi (30) năm thì được giảm 30% số tiền thuê đất phải trả.

5. Việc thực hiện giảm, miễn tiền thuê đất theo Quyết định này chỉ được thực hiện đối với các dự án được cấp giấy phép đầu tư kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

**Điều 9.- Quy định về nộp tiền thuê đất.****1. Việc nộp tiền thuê đất quy định như sau:**

1.1. Doanh nghiệp phải nộp tờ kê khai nộp tiền thuê đất và các chứng từ liên quan cho cơ quan

thu tiền thuê đất chậm nhất là 1 tháng kể từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 7 của bản Quy định này.

1.2. Căn cứ tính tiền thuê đất là diện tích đất được thuê, thời hạn thuê và đơn giá thuê đất. Trong đó:

- Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất thực tế bàn giao;

- Thời hạn thuê đất là thời hạn được ghi trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Đơn giá thuê đất được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Điều 6 của bản Quy định này.

1.3. Tiền thuê đất được tính theo năm. Riêng năm đầu tiên và năm cuối cùng của thời hạn thuê đất được tính cho số tháng thực tế sử dụng trong năm.

1.4. Tiền thuê đất của mỗi năm được nộp 2 lần, mỗi lần nộp 50% số tiền thuê đất phải nộp và chậm nhất vào ngày 30 tháng 6 và ngày 31 tháng 12 hàng năm.

1.5. Tiền thuê đất được nộp bằng đô la Mỹ (USD) hoặc bằng tiền Việt Nam (VNĐ); nếu nộp bằng tiền Việt Nam thì quy đổi ra đô la Mỹ (USD) theo tỷ giá mua bán thực tế bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm nộp tiền.

1.6. Tiền thuê đất được nộp vào ngân sách nhà nước tại Kho bạc Nhà nước do cơ quan thu quy định và theo Mục lục ngân sách nhà nước hiện hành. Trường hợp nộp thừa tiền thuê đất thì được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp của kỳ tiếp theo, nếu không có kỳ tiếp theo thì ngân sách nhà nước thoái trả số tiền nộp thừa.

2. Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài hợp tác với các tổ chức của Việt Nam được phép thuê đất của Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà ở, thì phải trả tiền thuê đất cho tới khi hết thời hạn thuê đất. Các tổ chức, cá nhân mua nhà ở có trách nhiệm trả tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 10.- Tiền thuê đất đối với một số trường hợp đặc biệt.**

1. Tổ chức, cá nhân Việt Nam được Nhà nước cho phép sử dụng giá trị quyền sử dụng đất để

góp vốn liên doanh, hợp đồng hợp tác kinh doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận, song không được thấp hơn tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất tại bản Quy định này.

2. Trong trường hợp đặc biệt đối với đất thuộc trung tâm đô thị có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế thương mại, nếu thỏa thuận được với bên nước ngoài và được cơ quan cấp phép đầu tư chấp thuận, thì đơn giá thuê đất có thể được ấn định với mức cao hơn giá thuê đất của đô thị đó tại bản Quy định này.

*Điều 11.- Quy định về xử lý vi phạm; khen thưởng và giải quyết khiếu nại.*

*1. Xử lý vi phạm:*

- Những vi phạm các quy định về đăng ký, kê khai, nộp tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển bị xử phạt theo quy định tại Nghị định số 22-CP ngày 17-4-1996 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế;

- Không nộp tiền thuê đất, tiền phạt đúng hạn, thì mỗi ngày chậm nộp bị phạt 0,2% số tiền chậm nộp.

*2. Khiếu nại:*

Doanh nghiệp có quyền khiếu nại những vấn đề có liên quan đến tiền thuê đất (trừ những vấn đề liên quan đến việc xác định diện tích đất được thuê) với cơ quan quyết định giá thuê đất.

Trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban Nhân dân, cơ quan có thẩm quyền cấp phép đầu tư thì có quyền khiếu nại lên Bộ Tài chính. Cơ quan nhận đơn khiếu nại có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại; trường hợp phức tạp thì thời hạn giải quyết tối đa không quá 45 ngày.

3. Tổ chức, cá nhân lợi dụng chức vụ, quyền hạn để chiếm dụng hoặc làm thất thoát tiền thuê đất thì phải bồi thường toàn bộ số tiền chiếm dụng, thất thoát và tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Người có công phát hiện các hành vi vi phạm quy định tại bản Quy định này thì được khen thưởng theo quy định chung của Nhà nước.

*Điều 12.- Điều khoản thi hành.*

1. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh có trách nhiệm thực hiện nghiêm chỉnh bản Quy định này.

2. Tổng cục Thuế có trách nhiệm chỉ đạo Cục Thuế các địa phương tổ chức thu tiền thuê đất theo bản Quy định này.

3. Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

- Xác định đơn giá tiền thuê đất trình Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc đề Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định;

- Định kỳ báo cáo đơn giá thuê đất của các dự án đã cấp phép đầu tư tại địa phương với Bộ Tài chính.

4. Cục Quản lý công sản có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn, xác định tiền thuê đất và đơn giá thuê đất khi các ngành, địa phương yêu cầu đối với từng dự án cụ thể; kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

5. Quy định này chỉ áp dụng cho các dự án được cấp phép từ ngày Quy định có hiệu lực. Đối với các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đơn giá thuê đất theo quy định của các văn bản quy phạm pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định tại các văn bản đó.

Trong trường hợp các dự án có giá thuê đất đã quy định trước Quy định này mà quá bất hợp lý được Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh đề nghị điều chỉnh thì có thể được Bộ Tài chính xem xét điều chỉnh.

6. Các vướng mắc trong quá trình thực hiện được phản ánh về Bộ Tài chính để nghiên cứu giải quyết.

K.T. Bộ trưởng Bộ Tài chính  
*Thủ trưởng*

PHẠM VĂN TRỌNG

*Phụ lục***DANH MỤC CÁC ĐÔ THỊ PHÂN THEO NHÓM**

**Nhóm 1:** Nội thành của thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh.

**Nhóm 2:** Nội thành của thành phố Vũng Tàu, Biên Hòa, Hải Phòng.

**Nhóm 3:** Nội thành của thành phố, thị xã và thị trấn sau:

1. Gia Lâm
2. Văn Điển (Thanh Trì)
3. Cầu Diễn (Từ Liêm)
4. Hà Đông
5. Đức Giang
6. Huế
7. Đà Nẵng
8. Nha Trang
9. Nhà Bè
10. Hóc Môn
11. Bình Chánh
12. Thủ Đức

**Nhóm 4:** Nội thành phố, thị xã và thị trấn sau:

1. Đông Anh
2. Yên Viên
3. Sóc Sơn
4. Bắc Ninh
5. Hải Dương
6. Đồ Sơn
7. Hạ Long
8. Nam Định
9. Ninh Bình
10. Phú Lý
11. Phúc Yên
12. Việt Trì
13. Vinh
14. Quy Nhơn
15. Thanh Hóa

16. Tân An
17. Cần Thơ
18. Thủ Dầu Một
19. Đà Lạt
20. Bà Rịa
21. Mỹ Tho

**Nhóm 5:** Nội các thành phố, thị xã, thị trấn còn lại.

**THÔNG TƯ số 25/1998/TT-BTC ngày 4-3-1998 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 78/1997/TT-BTC ngày 4-11-1997 của Bộ Tài chính.**

Ngày 4-11-1997 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 78/1997/TT-BTC hướng dẫn những ưu đãi về thuế và tài chính đối với Hợp tác xã theo quy định của Nghị định số 15-CP ngày 21-2-1997 của Chính phủ.

Để khuyến khích các Hợp tác xã chuyển đổi, đăng ký lại theo quy định tại Nghị định số 16-CP ngày 21-2-1997 của Chính phủ, đi vào hoạt động phù hợp theo tinh thần của Luật Hợp tác xã, và căn cứ ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 6-CP/KTN ngày 6-1-1998 của Chính phủ, Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điểm tại Thông tư số 78/1997/TT-BTC ngày 4-11-1997 như sau:

1. Điểm 1, Mục I Thông tư số 78/1997/TT-BTC ngày 4-11-1997 quy định về đối tượng áp dụng được sửa đổi, bổ sung như sau:

"1. Đối tượng áp dụng:

Đối tượng được hưởng ưu đãi về thuế và tài chính áp dụng tại Thông tư này là: Các Hợp tác xã, Liên hiệp Hợp tác xã và Quỹ tín dụng nhân dân (dưới đây gọi chung là Hợp tác xã) đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo Luật Hợp tác xã, bao gồm cả các Hợp tác xã đã đăng ký, hoạt động trước ngày Luật Hợp tác xã được ban hành nay thực hiện chuyển đổi và đăng ký kinh doanh lại theo quy định của Luật Hợp tác xã và Nghị định số 16-CP ngày 21-2-1997 của Chính phủ".