

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 13/2006/NĐ-CP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2006

NGHỊ ĐỊNH

Về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không 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;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nhà nước ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Đất phải xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của tổ chức do Nhà nước giao theo quy định tại Nghị định này bao gồm:

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế - xã hội, tổ chức sự nghiệp công (đơn vị sự nghiệp), công ty nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, các tổ chức khác (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước.

3. Đất do tổ chức sử dụng vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước).

4. Đất do Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng làm mặt bằng xây dựng trụ sở Hợp tác xã, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

5. Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng giao cho tổ chức.

6. Đất được Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng có thu tiền sử dụng đất, nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

7. Đất nhà nước giao cho các doanh nghiệp nhà nước sau khi thực hiện cổ phần hóa không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 2. Căn cứ xác định giá trị quyền sử dụng đất

Căn cứ để xác định giá trị quyền sử dụng đất là diện tích đất và giá đất:

1. Diện tích đất thuộc đối tượng phải xác định giá trị quyền sử dụng đất là diện tích đất đang sử dụng, được giao theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp diện tích đất đang sử dụng có chênh lệch so với diện tích ghi trong quyết định giao đất, văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì thực hiện xác định giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế sử dụng trên cơ sở xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá 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 tại 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 đây gọi tắt là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP). Trường hợp khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà giá đất thực tế nhận chuyển nhượng, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất cao hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thực tế hoặc giá đất trúng đấu giá.

Điều 3. Quyền sử dụng đất là tài sản nhà nước

1. Đất nhà nước giao cho tổ chức không thu tiền sử dụng đất; đất nhà nước giao cho tổ chức có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất; đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả thuộc vốn ngân sách nhà nước là tài sản của Nhà nước giao cho tổ chức.

2. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị tài sản nhà nước, là vốn đầu tư của Nhà nước giao cho tổ chức.

3. Việc điều chuyển, thu hồi quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất

1. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp được xác định theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

2. Đất dùng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được xác định theo giá đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

3. Đất dùng vào sản xuất, nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được xác định theo giá đất nông nghiệp, lâm nghiệp (bao gồm cả rừng phòng hộ, rừng đặc dụng), nuôi trồng thủy sản, làm muối do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

Điều 5. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

1. Trường hợp tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được tặng cho quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định bằng diện tích đất nhân với giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

2. Trường hợp tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định bằng diện tích đất được giao nhân với giá đất theo mục đích sử dụng đất và thời hạn giao đất.

3. Trường hợp tổ chức sử dụng đất trước khi Nghị định này có hiệu lực thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 6. Điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất

Các tổ chức phải thực hiện điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị tài sản trong các trường hợp sau:

1. Khi diện tích đất sử dụng có thay đổi so với diện tích đất đã được xác định giá trị quyền sử dụng đất do:

a) Thực hiện kiểm kê đất đai theo quy định của Luật đất đai.

b) Khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, giao thêm hoặc chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật.

c) Các trường hợp khác làm thay đổi diện tích đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

2. Thay đổi mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

3. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về tổng kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản.

Điều 7. Hạch toán giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị tài sản

1. Đối với các tổ chức, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị lực lượng vũ trang, tổ chức khác, giá trị quyền sử dụng đất tính thành tiền là giá trị tài sản cố định được tính trong giá trị tài sản của cơ quan, đơn vị và là tài sản nhà nước tại tổ chức.

2. Đối với công ty nhà nước, giá trị quyền sử dụng đất được tính thành tiền trong giá trị tài sản và là một bộ phận vốn của Nhà nước giao. Công ty có trách nhiệm bảo toàn diện tích và thực hiện quản lý theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.

3. Giá trị quyền sử dụng đất được hạch toán vào giá trị tài sản và theo dõi thành một mục riêng trong sổ sách kế toán theo quy định của pháp luật về hạch toán kế toán; diện tích đất, hồ sơ về đất được ghi chép, theo dõi trên sổ tài sản của tổ chức, đơn vị.

Điều 8. Thu hồi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Đất giao cho tổ chức không thu tiền sử dụng đất sẽ được thu hồi và cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- a) Sử dụng sai mục đích, dôi dư do bố trí, sắp xếp lại trụ sở làm việc.
- b) Phải di dời trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh (gọi chung là trụ sở làm việc) theo quy hoạch do ô nhiễm môi trường.

2. Việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện khi được phép thay đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp dùng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh theo quy định của pháp luật về đất đai.

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc theo phân cấp của Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định thu hồi tài sản bao gồm cả quyền sử dụng đất của các tổ chức do trung ương quản lý để bán tài sản bao gồm cả quyền sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất) cho bên nhận chuyển nhượng.

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi tài sản bao gồm cả quyền sử dụng đất của các tổ chức do địa phương quản lý để bán tài sản bao gồm cả quyền sử dụng đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất) cho bên nhận chuyển nhượng.

3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất, được thực hiện chủ yếu bằng hình thức đấu giá hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (bán chỉ định).

Toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật ngân sách nhà nước. Trường hợp phải đầu tư xây dựng trụ sở mới (do phải di dời, do phải bố trí sắp xếp lại trụ sở làm việc) thì được sử dụng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; việc quản lý, cấp phát phải theo đúng quy định hiện hành về quản lý nguồn vốn ngân sách nhà nước trong đầu tư xây dựng cơ bản.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trình tự xác định giá trị quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

1. Tổ chức đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 1 Nghị định này lập báo cáo việc sử dụng đất với Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi tổ chức đang sử dụng đất và gửi kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gửi các văn bản có liên quan đến quyền sử dụng đất (quyết định giao đất, biên bản bàn giao đất, bàn giao cơ sở sản xuất kinh doanh, trụ sở làm việc); trường hợp không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất thì phải làm thủ tục xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Căn cứ báo cáo và hồ sơ của tổ chức gửi đến; căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị tài sản của tổ chức. Văn bản xác định giá trị quyền sử dụng đất được lập thành 04 bản (đối với tổ chức thuộc Trung ương quản lý) và 03 bản (đối với tổ chức thuộc địa phương quản lý) để gửi cho các cơ quan sau:

a) 01 bản do Sở Tài chính lưu.

b) 01 bản gửi tổ chức sử dụng đất.

c) 01 bản gửi Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, tổ chức khác ở trung ương là cơ quan chủ quản cấp trên của tổ chức (đối với tổ chức sử dụng đất thuộc Trung ương quản lý), gửi Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (đối với tổ chức thuộc địa phương quản lý).

d) 01 bản gửi Bộ Tài chính (Cục Quản lý công sản) đối với tổ chức sử dụng đất thuộc Trung ương quản lý.

3. Căn cứ vào giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo khoản 2 Điều này, tổ chức sử dụng đất thực hiện hạch toán giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị tài sản của tổ chức vào vốn nhà nước giao cho tổ chức theo quy định của chế độ kế toán thống kê hiện hành.

Điều 10. Thời hạn xác định giá trị quyền sử dụng đất

1. Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất trong lần đầu tiên theo quy định tại Nghị định này được hoàn thành trước ngày 31 tháng 12 năm 2007.

2. Việc điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6 Nghị định này được thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 11. Quản lý giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất

1. Hàng năm khi có sự thay đổi về diện tích đất sử dụng hoặc thay đổi mục đích sử dụng đất thì tổ chức phải báo cáo với Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Căn cứ vào báo cáo của các tổ chức; căn cứ quyết định điều chỉnh giá đất, quyết định ban hành giá đất, Sở Tài chính thực hiện điều chỉnh lại giá trị quyền sử dụng đất cho tổ chức theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định này.

Điều 12. Trách nhiệm của các tổ chức trực tiếp quản lý, sử dụng đất

1. Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng diện tích được giao.

2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất để theo dõi hạch toán trên sổ sách kế toán và điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp trong cùng một khuôn viên đất hoặc trong cùng một ngôi nhà nhưng có nhiều tổ chức cùng sử dụng thì tổ chức nào được giao quản lý khuôn viên đất, tổ chức đó có trách nhiệm xác định giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

3. Thủ trưởng, người đứng đầu tổ chức, Tổng giám đốc, Giám đốc các công ty nhà nước đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất có trách nhiệm bảo toàn quỹ đất được giao. Nghiêm cấm việc sử dụng đất vào mục đích khác trái quy định. Mọi trường hợp sử dụng đất sai mục đích hoặc để xảy ra các thất thoát về đất đai như: để các cá nhân lấn chiếm trái phép, tự chia cho các cá nhân làm nhà ở, sử dụng đất không đúng mục đích: cho thuê, cho mượn thì phải thu hồi và các cá nhân có liên quan phải chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan Trung ương của các đoàn thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, công ty nhà nước thuộc cấp mình quản lý thực hiện việc xác định, điều chỉnh hạch toán giá trị quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, các công ty nhà nước thuộc cấp mình quản lý. Xử lý theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý đối với những sai phạm trong việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

Điều 14. Trách nhiệm của Bộ Tài chính

Hướng dẫn, kiểm tra các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan Trung ương của các đoàn thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các tổ chức sử dụng đất triển khai thực hiện Nghị định này.

Điều 15. Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường

1. Hướng dẫn xử lý những vướng mắc về xác lập quyền sử dụng đất của tổ chức.
2. Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định này.

Chương IV**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 16. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các quy định trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 17. 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 và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phan Văn Khải