

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NGHỊ ĐỊNH¹
Quy định về thu tiền sử dụng đất

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016;

2. Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018;

3. Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 16 tháng 12 năm 2002;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

¹ Văn bản này được hợp nhất từ 04 Nghị định sau:

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014;

- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016;

- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

- Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

Văn bản hợp nhất này không thay thế 04 Nghị định trên.

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế ngày 20 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 03 tháng 6 năm 2008;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất².

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp:

² - Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây viết tắt là Nghị định số 135/2016/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây viết tắt là Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước".

- Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Nghị định số 79/2019/NĐ-CP) có căn cứ ban hành như sau:

"Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất."

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng thu 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 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

c) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

d) Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng (sau đây gọi tắt là đất nghĩa trang, nghĩa địa);

đ) Tổ chức kinh tế được giao đất để xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

2. Người đang sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa trong các trường hợp sau:

a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được giao không thu tiền sử dụng đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa;

b) Đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có thu tiền sử dụng đất;

c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở có thu tiền sử dụng đất;

d) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất nay chuyển sang sử dụng làm đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa đồng thời với việc chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở, đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận có thời hạn lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định này.

Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Mục đích sử dụng đất.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại Điểm này phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì hộ gia đình, cá nhân đó được cộng dồn diện tích đất của các thửa đất để xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở nhưng tổng diện tích đất lựa chọn không vượt quá hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nơi lựa chọn.

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp: Tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

- Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng cho các trường hợp quy định tại Điểm này.

d.³ Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành áp dụng từ ngày 01 tháng 01 hàng năm. Thời điểm khảo sát để xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện từ ngày 01 tháng 10 hàng năm. Các chi phí liên quan đến việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (bao gồm cả chi phí thuê tổ chức tư vấn trong trường hợp cần thiết) được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn khảo sát, xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Trường hợp tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định tiền sử dụng đất phải nộp và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm về việc thất thu ngân sách do chậm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có).

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1: THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

Điều 4. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

1.⁴ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá. Việc xác định giá khởi điểm cụ thể như sau:

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

⁴ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

4.⁵ Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 thì khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm.

b) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.

c)⁶ Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng đất của dự án, hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5.⁷ Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại được thực hiện theo quy định của Chính phủ về giá đất và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); trong đó giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

b) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các

⁵Điểm a, điểm b khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016

⁶ Điểm c khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

⁷ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính cùng cấp đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ xác định giá khởi điểm gồm:

+ Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan tài nguyên và môi trường: 01 bản chính;

+ Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

+ Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn sử dụng đất...): 01 bản sao.

- Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước được phân cấp, ủy quyền) phê duyệt theo quy định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Căn cứ quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

Trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

c) Trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 5. 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 ở; chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

b) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Đối với đất của các tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc Trung ương quản lý, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất cùng với việc chuyển đổi công năng sử dụng của công sản theo quy định sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Tài chính.

c) Chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu tiền sử dụng đất theo nguyên tắc quy định tại Điểm b Khoản này.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích. Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được xác định như sau:

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

+ Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất nhận chuyển nhượng cũng được xác định lại theo các phương pháp 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 theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử

dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì căn cứ vào nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng để thu tiền sử dụng đất theo mức quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản này.

3.⁸ Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

4.⁹ Chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (thương mại, dịch vụ) thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ

⁸ Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

⁹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nhưng nay nếu được Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 9. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc vi phạm pháp luật đất đai kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận¹⁰

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 210 Luật đất đai thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền

¹⁰ Điều này được sửa đổi theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định thì được trừ số tiền đã nộp vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

2. Trường hợp sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định này của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Mục 2: MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. 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 thì 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 giao đất ở.

3. Trong trường hợp người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất; trường hợp người thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

4. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 11, Điều 12 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 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định này.

5. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

6. Người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định.

7. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ trong phạm vi phân giá trị quyền sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện

nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

9.¹¹ 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 đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất cho các đối tượng thuộc diện chính sách cải thiện nhà ở được thực hiện theo chính sách có liên quan và không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

10.¹² Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì xử lý như sau:

a) Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Trường hợp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

b) Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 11. Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt

¹¹ Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

¹² Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

Việc xác định hộ nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Chính phủ.

2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy định.

3. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở cho các hộ dân làng chài, dân sống trên sông nước, đầm phá di chuyển đến định cư tại các khu, điểm tái định cư theo quy hoạch, kế hoạch và dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao trong hạn mức giao đất ở để bố trí tái định cư hoặc giao cho các hộ gia đình, cá nhân trong các cụm, tuyến dân cư vùng ngập lũ theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc miễn tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 12. Giảm tiền sử dụng đất

1. Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định này khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở.

Việc xác định hộ nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định của Chính phủ.

2. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

3. Thủ tướng Chính phủ quyết định việc giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ trưởng Bộ Tài chính trình trên cơ sở đề xuất của Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 13. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm

1. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định này, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được miễn, giảm, cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với hộ gia đình, cá nhân.

2. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều này.

Điều 13a. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa¹³

1. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp nộp hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai thì việc luân chuyển cho cơ quan thuế theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều này, cơ quan thuế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định hoặc thông báo không được miễn, giảm tiền sử dụng đất do không đủ điều kiện theo quy định.

3. Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

¹³ Điều này được bổ sung theo quy định tại Khoản 6 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

b) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở: 01 bản sao;

- Cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản chính.

c) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014:

- Văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất ở hợp pháp và lý do miễn tiền sử dụng đất): 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;

- Giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai chứng nhận diện tích đất ở hợp pháp của mình để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

d) Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất của dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa

- Văn bản đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ: Diện tích đất được giao và lý do miễn, giảm sử dụng đất): 01 bản chính;

Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao

- Dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng được cấp các loại giấy tờ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư): 01 bản sao;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật: 01 bản sao;

- Quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

Mục 3: THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 14. Trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế:

Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của cơ quan tài nguyên và môi trường (hoặc hồ sơ kê khai; của tổ chức kinh tế), cục thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

5.¹⁴ Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

¹⁴ Khoản này được sửa đổi theo quy định tại Khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì người sử dụng đất phải:

- Nộp đủ số tiền sử dụng đất xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật;

- Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

6. Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ và sự phối hợp giữa cơ quan thuế, tài nguyên và môi trường, tài chính, Kho bạc Nhà nước trong việc xác định, tính và thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều này.

Điều 14a. Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội¹⁵

1. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nộp hồ sơ đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả vào nghĩa vụ tài chính tại Sở Tài chính nơi thực hiện dự án.

2. Hồ sơ hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả khi thực hiện dự án nhà ở xã hội

a) Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ: 01 bản chính;

- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao.

- Hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng: 01 bản sao;

- Giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

¹⁵ Điều này được bổ sung theo quy định tại Khoản 8, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

b) Đối với dự án nhà ở xã hội đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật nhà ở năm 2014

- Văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ: 01 bản chính;
- Quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: 01 bản sao;
- Danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở: 01 bản sao;
- Hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng: 01 bản sao;
- Giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội: 01 bản sao.

3. Thời gian giải quyết việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả.

a) Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều này; Sở Tài chính xác định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội.

b) Trong thời hạn tối đa 10 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận việc hoàn trả hoặc khấu trừ tiền sử dụng đất đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, Sở Tài chính có văn bản gửi Cục thuế, kho bạc nhà nước của địa phương để thực hiện.

Điều 14b. Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện bán, chuyển nhượng¹⁶

1. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội có văn bản và hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này tại Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hồ sơ xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán nhà ở xã hội gồm các giấy tờ sau:

a) Văn bản của người mua, thuê mua nhà ở xã hội đề nghị xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán nhà ở xã hội: 01 bản chính.

b) Hợp đồng mua, bán nhà ở xã hội: 01 bản sao.

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) hoặc các giấy tờ,

¹⁶ Điều này được bổ sung theo quy định tại Khoản 8, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

hồ sơ khi mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội: 01 bản sao.

3. Văn phòng đăng ký đất đai lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai gửi cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp kèm theo hồ sơ do người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều này để xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi bán, chuyển nhượng nhà ở xã hội.

Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất.

4. Trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về bán nhà ở xã hội. Việc ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất và thu nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Xử lý số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất, người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất và xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng như sau:

a) Trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải nộp toàn bộ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và khoản tiền này được tính vào vốn đầu tư của dự án; đối với các công trình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, công trình xây dựng khác của Nhà nước thì thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

c) Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp. Số tiền còn lại chưa được trừ (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

2.¹⁷ Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải

¹⁷ Điều này được sửa đổi theo quy định tại Khoản 9, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Hồ sơ đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm:

- Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

- Chứng từ và bảng kê thanh toán tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: 01 bản chính.

3.¹⁸ Trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá có hình thức sử dụng đất hỗn hợp: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phân diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phân diện tích đất tương ứng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 16. Ghi nợ tiền sử dụng đất¹⁹

1. Hộ gia đình, cá nhân (gồm: người có công với cách mạng; hộ nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số; hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa bàn cấp xã được công nhận là địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn) được ghi nợ tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc xác định người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

Việc xác định hộ nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số hoặc hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa bàn cấp xã được công nhận là địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp

¹⁸ Điều này được sửa đổi theo quy định tại Khoản 9, Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

¹⁹ Điều này được sửa đổi theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này (sau đây gọi là hộ gia đình, cá nhân) được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không phải nộp tiền chậm nộp trong thời hạn 05 năm này.

Trường hợp sau 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà hộ gia đình, cá nhân chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từ thời điểm hết thời hạn 05 năm được ghi nợ tới thời điểm trả nợ.

4. Trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trong đó bao gồm: Quyết định giao đất tái định cư và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (sau đây gọi là Văn phòng).

b) Văn phòng rà soát, kiểm tra hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân và lập Phiếu chuyển thông tin gửi đến cơ quan thuế và các cơ quan liên quan theo quy định, trong đó tại Phiếu chuyển thông tin phải có nội dung về số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận; đồng thời trả Giấy hẹn cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

c) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng chuyển đến, cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến hộ gia đình, cá nhân, Văn phòng và cơ quan liên quan (nếu cần) trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo. Tại Thông báo phải bao gồm các nội dung:

- Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.
- Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).
- Số tiền sử dụng đất được ghi nợ bằng (=) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp trừ (-) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).
- Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền; gồm:
 - + Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (theo thời hạn quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).

+ Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất được ghi nợ (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

d) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận) tại cơ quan kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu (sau đây gọi là kho bạc) trong thời hạn quy định và nộp chứng từ do kho bạc cung cấp tại Văn phòng để được cấp Giấy chứng nhận.

đ) Kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế và cung cấp chứng từ cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển thông tin về số tiền thu được của hộ gia đình, cá nhân đến các cơ quan liên quan theo quy định.

e) Căn cứ chứng từ mà hộ gia đình, cá nhân nộp, Văn phòng trả Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định; trong đó tại Giấy chứng nhận có nội dung về số tiền sử dụng đất ghi nợ và thời hạn thanh toán (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

5. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân ghi nợ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

a) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp dần tiền sử dụng đất còn nợ tại kho bạc trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo khi hết thời hạn 05 năm thì hoàn thành thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp trong thời hạn 05 năm bị mất, thất lạc Thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được cung cấp lại Thông báo.

b) Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư mà chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ (được xác định từ thời điểm hết thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để xác định lại) và nhận Thông báo của cơ quan thuế ngay trong ngày làm việc. Thông báo của cơ quan thuế phải có nội dung: Số tiền sử dụng đất còn nợ, số tiền chậm nộp; thời hạn nộp tiền vào kho bạc là 30 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo.

Quá thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế mà hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hết thì phải thực hiện xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp theo quy định nêu trên.

c) Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp bị mất, thất lạc chứng từ thì hộ gia đình, cá nhân đến kho bạc để được xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp.

d) Văn phòng có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc.

6. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp (nếu có) trước khi chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất

1. Cơ quan tài chính:

a) Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Chủ trì xác định các khoản được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp.

c) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 Nghị định này để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Nghị định này và thông báo cho người sử dụng đất đúng thời hạn.

b) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Cơ quan kho bạc:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền sử dụng đất và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

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.

5. Người sử dụng đất:

a) Thực hiện việc kê khai tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 18 Nghị định này.

Điều 18. Xử lý chậm nộp

Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 19. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. 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.

Điều 20. Điều khoản chuyển tiếp²⁰

²⁰ Điều 2 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP quy định như sau:

“Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

2. Không thực hiện hỗ trợ giảm trừ 2%/năm vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn (05 năm) kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng ghi nợ bằng vàng, bằng tài sản hay bằng các phương thức khác không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ghi nợ thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo cơ quan chức năng xác định lại số nợ bằng tiền theo đúng quy định của pháp luật

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

b) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này.

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ

từng thời kỳ và thực hiện thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều này.

5. Không thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Thông báo của cơ quan thuế về tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng có Đơn đề nghị ghi nợ kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành trở về sau; trừ đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.”

lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại Điểm b Khoản này.

đ) Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

- Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.

Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ hai năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.

2. Xác định tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành:

a) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất thì được tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp thì cơ quan thuế xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền sử dụng đất bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước và không áp dụng phạt chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục thực hiện theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc đã nộp một phần tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm có quyết định giao đất. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

Trường hợp việc chậm nộp tiền sử dụng đất không có nguyên nhân chủ quan từ hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất.

Khoản chậm nộp số tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này là giá đất theo mục đích được giao quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định giao đất.

Không áp dụng hồi tố quy định này đối với trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất:

a) Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất.

b) Đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương: Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 3 năm 2011, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất. Trường hợp nộp

hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.

5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

6. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

a) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

a) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện thu tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

8. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Nghị định này.

Điều 21. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn việc xác định và nộp tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất; thủ tục, hồ sơ liên quan đến việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

b) Quy định hồ sơ, tờ khai, chứng từ, mẫu sổ để quản lý việc thu nộp tiền sử dụng đất và phân cấp việc quản lý thu nộp tiền sử dụng đất phù hợp với phân cấp quản lý ngân sách nhà nước và pháp luật đất đai.

c) Kiểm tra, hướng dẫn việc thẩm định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về giá.

d) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện thu tiền sử dụng đất.

đ) Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện rà soát các quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng không thuộc Điều 11, Điều 12 Nghị định này, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, xử lý phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

e) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan thuế với cơ quan tài nguyên và môi trường, Kho bạc Nhà nước để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Phối hợp với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, Kho bạc Nhà nước các cấp để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

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

a) Ban hành Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, quyết định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước giao đất và việc thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này.

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Nghị định này.

d) Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền sử dụng đất.

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH²¹

²¹ - Điều 4 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP quy định như sau:

"Điều 4. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 11 năm 2016.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./"

- Điều 4 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP quy định như sau:

"Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2018.

2. Bãi bỏ Điều 7.9 Mẫu Hợp đồng ban hành kèm theo Nghị định số 33/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ.

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."

- Điều 3 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP quy định như sau:

"Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

2. Bãi bỏ Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất."

Điều 22. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 23. Trách nhiệm thi hành²²

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. / *all*

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 57 /VBHN-BTC

Nơi nhận: /

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, PC (5b).

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2019

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Trần Xuân Hà

²² Điều 4 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP quy định như sau:

“Điều 4. Trách nhiệm thi hành

1. 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, người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương khẩn trương triển khai nhưng đến nay chưa hoàn thành việc trả nợ để thông báo đến các trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất về việc ghi nợ, thanh toán nợ và xóa nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Nghị định này./”