

Hà Nội, ngày 07 tháng 12 năm 2004

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP
ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất như sau:

**PHẦN A
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

I- Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn về thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 1 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP).

II- Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 2 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số trường hợp nêu tại khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Đất được giao cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định tại điểm d, bao gồm đất để xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu dân cư nông thôn, khu dân cư đô thị, đất xây dựng kết cấu hạ tầng khác.

2- Đất được giao cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm đ là đất

được quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi chung là Nghị định 181/2004/NĐ-CP).

3- Điểm g quy định về người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư, không bao gồm các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài để đầu tư vào Việt Nam.

III- Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 3 là diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp mà khu công nghiệp không sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê hoặc chuyển nhượng cho người có nhu cầu sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh.

2- Khoản 4 quy định về hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất; một số trường hợp cụ thể như sau:

a- Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất;

b- Trường hợp mua thanh lý, hoá giá nhà ở (mua nhà ở) gắn liền với đất ở của các doanh nghiệp Nhà nước, hợp tác xã trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại tiết đ khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm mua nhà gắn liền với đất.

IV- Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất

1- Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích, giá đất và thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

2- Trường hợp, người nộp tiền sử dụng đất, mà trước đó phải bồi thường về đất hoặc bồi thường chi phí đầu tư vào đất (gọi chung là bồi thường về đất), hỗ trợ về đất cho người bị thu hồi đất thì được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

PHẦN B QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I- Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất

Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất quy định tại Điều 5 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất đấu giá. Khi đã đấu giá xong, không thực hiện giảm, miễn tiền sử dụng đất đối với mọi trường hợp.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu giá đất, đấu thầu dự án.

2- Khoản 2, khoản 3 quy định về thu tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

2.1- Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích ghi trong quyết định giao đất; trường hợp diện tích thực tế theo biên bản bàn giao đất khác với diện tích ghi trong quyết định giao đất thì thu tiền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế tại biên bản bàn giao được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

2.2- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất như sau:

a- Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ;

b- Trường hợp giao đất có thời hạn thì:

- Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của loại đất được giao do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

- Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm. Công thức để tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp này như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn giao đất} \\ \text{(n năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} - \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} \times (70 - n) \times 1,2\% \right]$$

Trong đó: n là thời hạn giao đất tính bằng năm.

Ví dụ:

Tổ chức A được giao 2.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm. Tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh là 5 triệu đồng/m². Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:
5 triệu đồng/m² x 2.000m² = 10.000 triệu đồng

- Tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{của thời} \\ \text{hạn giao} \\ \text{đất 50 năm} \end{array} = \begin{array}{l} 10.000 \\ \text{triệu} \\ \text{đồng} \end{array} - [10.000 \text{ triệu đồng} \times (70 - 50) \times 1,2\%] = \begin{array}{l} 7.600 \\ \text{triệu} \\ \text{đồng} \end{array}$$

II- Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định đối với tổ chức kinh tế; khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thu đủ tiền sử dụng đất theo giá đất của mục đích sử dụng mới. Trường hợp đất được chuyển mục đích sử dụng có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng hoặc khi được giao đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, thì thu tiền sử dụng

đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

2- Khoản 3 quy định về chuyển mục đích từ đất ở được giao đất sử dụng ổn định lâu dài đã nộp tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

3- Khoản 4 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất giao có thời hạn sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp tính theo giá của loại đất được giao có thời hạn tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng.

Ví dụ:

Ngày 1 tháng 8 năm 2004, tổ chức A được giao 20.000 m² đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh có thời hạn sử dụng 50 năm; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 4 triệu đồng/m²; đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định; đến năm 2006 được phép chuyển sang đất ở, tại thời điểm này giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tính cho 50 năm là 5 triệu đồng/m², giá đất ở là 6 triệu đồng/m².

Tiền sử dụng đất tổ chức A phải nộp khi được phép chuyển 20.000m² đất phi nông nghiệp sang đất ở được xác định như sau:

$$20.000\text{m}^2 \times (6 \text{ triệu đồng/m}^2 - 5 \text{ triệu đồng/m}^2) = 20.000 \text{ triệu đồng.}$$

[chưa tính miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất mà tổ chức được hưởng thụ (nếu có)]

III- Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 7 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về chuyển từ thuê đất của Nhà nước sang giao đất sử dụng ổn định lâu dài (đất ở) có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

2- Khoản 2 quy định về chuyển từ thuê đất sang giao đất có thời hạn có thu tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm chuyển từ thuê đất sang giao đất.

3- Khoản 3 quy định về trường hợp khi Nhà nước cho thuê đất mà phải bồi thường, hỗ trợ về đất; nếu số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất chưa được trừ

vào tiền thuê đất phải nộp thì được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức bồi thường về đất được trừ được tính bằng diện tích đất thuê mà phải bồi thường về đất được chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất nhân với giá đất tính bồi thường của loại đất khi thực hiện bồi thường tại thời điểm được phép chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Tiền thuê đất của khoảng thời gian đã sử dụng đất không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp. Tiền thuê đất đã nộp cho khoảng thời gian chưa sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Số tiền thuê} & & \text{Diện tích} & & \text{Đơn giá cho thuê} & & \text{Số năm đã} \\ \text{đất được} & & \text{đất được} & & \text{của thời hạn 1 năm} & & \text{nộp tiền} \\ \text{trừ vào tiền} & = & \text{chuyển} & \times & \text{tại thời điểm} & \times & \text{thuê đất} \\ \text{sử dụng đất} & & \text{từ thuê} & & \text{chuyển từ thuê} & & \text{nhưng chưa} \\ \text{phải nộp} & & \text{sang giao} & & \text{đất sang giao đất} & & \text{sử dụng đất} \end{array}$$

IV- Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; khoản 1 điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Một số trường hợp sau đây khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất:

1- Khi được giao đất đã nộp tiền đền bù thiệt hại theo Quyết định số 186-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang mục đích khác.

2- Đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và mua nhà không thuộc sở hữu Nhà nước cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó; được giao đất để xây dựng nhà ở và công trình; được giao đất thay cho thanh toán giá trị công trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

3- Mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, mua nhà của các Công ty kinh doanh nhà của Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

4- Mua nhà cùng với nhận quyền sử dụng đất có nhà trên đó thuộc diện đã nộp thuế thu nhập theo Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao.

Các trường hợp hướng dẫn trên đây chỉ áp dụng đối với các trường hợp không thuộc phạm vi khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

PHẦN C

MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I- Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

Các nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần thuộc một trong các trường hợp được nhà nước giao đất để làm nhà ở, được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Riêng đối với tổ chức kinh tế được miễn giảm một lần khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo từng dự án đầu tư.

2- Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư 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 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3- Chỉ xem xét và phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với các trường hợp bắt đầu nộp tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Các trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp số tiền sử dụng đất còn nợ phát sinh trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc miễn giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

4- Tổ chức sử dụng đất đã được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, nhưng sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất đã được miễn hoặc giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

II- Miễn tiền sử dụng đất

Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định về miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư để thực hiện:

a- Dự án đầu tư thuộc ngành, nghề, lĩnh vực ưu đãi đầu tư và được thực hiện tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ;

b- Dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ;

c- Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

2- Khoản 3 được hướng dẫn như sau:

a- Đất giao để thực hiện dự án xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách Nhà nước; đơn vị được giao quản lý sử dụng cho sinh viên ở, chỉ được tính thu phí đủ trang trải chi phí phục vụ, điện, nước, chi phí quản lý và chi phí khác có liên quan; không được tính chi phí về tiền sử dụng đất và khấu hao giá trị nhà;

b- Đất giao để xây dựng nhà ở theo dự án phục vụ cho người di dời do thiên tai; người được giao đất ở mới theo dự án di dời được miễn nộp tiền sử dụng đất, khi đất ở tại nơi phải di dời (nơi đi) không được bồi thường, được hỗ trợ di chuyển (nếu có);

c- Đất giao để xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn. Người được miễn tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất làm nhà ở, hoặc đã có nhà ở nhưng diện tích khuôn viên chưa đủ hạn mức giao đất ở theo quy định của pháp luật đất đai;

Vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ.

d- Đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân của khu công nghiệp, đơn vị được giao đất để thực hiện dự án phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt dự án, phê duyệt giá bán hoặc giá cho thuê nhà; trong cơ cấu giá bán hoặc giá cho thuê nhà không có chi phí về tiền sử dụng đất.

3- Khoản 5 quy định về miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở gồm các trường hợp: được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng quy định tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 2 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công với Cách mạng cải thiện nhà ở và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 3 tháng 2 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người hoạt động Cách mạng từ trước Cách mạng tháng tám năm 1945 cải thiện nhà ở, cụ thể như sau:

a- Người gia nhập tổ chức cách mạng từ ngày 31 tháng 12 năm 1935 về trước được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất;

b- Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, được tặng thưởng Huân chương Sao Vàng hoặc Huân chương Hồ Chí Minh hoặc Huân chương Độc lập hạng nhất được miễn tiền sử dụng đất với diện tích không quá 300 mét vuông (m²);

c- Người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1936 đến ngày 31 tháng 12 năm 1944, không thuộc diện quy định tại điểm b, khoản này được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định;

d- Anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân, Bà mẹ Việt Nam anh hùng, Anh hùng lao động; thương binh, bệnh binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 81% trở lên; thân nhân của liệt sỹ đang hưởng tiền tuất nuôi dưỡng hàng tháng được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở;

4- Khoản 6 quy định về hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 50, Điều 87 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà còn ghi nợ tiền sử dụng đất thì được miễn thu tiền sử dụng đất còn nợ.

III- Giảm tiền sử dụng đất

Giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; một số khoản tại điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 3 quy định về giảm 20% tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch (kể cả di dời do ô nhiễm môi trường). Nhà máy, xí nghiệp di dời phải có quyết định của

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và diện tích đất được giảm chỉ áp dụng đối với diện tích đất làm nhà máy, xí nghiệp.

2- Khoản 4 quy định về giảm tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người có công với cách mạng theo quy định tại Quyết định số 118/TTg và Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg mà không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất quy định tại điểm 3 Mục II Phần này, cụ thể như sau:

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh, bệnh binh bị mất sức lao động từ 61% đến 80% được giảm 90% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thương binh, người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 41% đến 60%, cán bộ hoạt động Cách mạng tiền khởi nghĩa (người gia nhập tổ chức cách mạng trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 1 năm 1945 đến trước Tổng khởi nghĩa Tháng Tám năm 1945) được giảm 80% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Thân nhân của liệt sĩ, người có công giúp đỡ cách mạng đang hưởng trợ cấp hàng tháng, thương binh và người hưởng chính sách như thương binh bị mất sức lao động từ 21% đến 40% được giảm 70% tiền sử dụng đất phải nộp;

- Người hoạt động cách mạng, làm nghĩa vụ quốc tế được tặng thưởng Huân chương Kháng chiến hạng I hoặc Huân chương Chiến thắng hạng I được giảm 65% tiền sử dụng đất phải nộp.

IV- Hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất

1- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục để được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực hiện kê khai xin miễn, giảm tiền sử dụng đất tại tờ khai nộp tiền sử dụng đất (đính kèm Thông tư này) trong hồ sơ về đất đai gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trong trường hợp hồ sơ nộp tại xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường). Tờ khai nộp tiền sử dụng đất được lập thành 2 bản; một bản lưu tại cơ quan thuế, một bản gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường cùng với hồ sơ về đất đai để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi cho người sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2- Tờ khai phải kèm giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có công chứng), cụ thể như sau:

a- Đối với các trường hợp khuyến khích đầu tư phải có giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư;

b- Đối với dự án công trình công cộng có mục đích kinh doanh; dự án xây dựng ký túc xá sinh viên, xây dựng nhà ở cho người có công, xây dựng chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp phải kèm văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về phê duyệt dự án đầu tư;

c- Đối với nhà máy, xí nghiệp di dời theo quy hoạch phải có quyết định di dời và dự án đầu tư được phê duyệt theo thẩm quyền do pháp luật quy định;

d- Đối với trường hợp người có công với cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại điểm 3 Mục II và điểm 2 Mục III Phần này;

đ- Đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan lao động, thương binh và xã hội cấp huyện;

e- Đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số phải có hộ khẩu (ở nơi đã có hộ khẩu) hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã (ở nơi chưa có hộ khẩu).

V- Thẩm quyền phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất

1- Cơ quan thuế căn cứ vào hồ sơ địa chính kèm theo giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Mục II, III, IV Phần C Thông tư này để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn, giảm.

Cục trưởng Cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Chi cục trưởng Chi cục thuế phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất tại Phần II (Phần xác định của cơ quan thuế) trong tờ khai nộp tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

2- Tờ khai kèm xác định nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế được lập thành 2 bản; 1 bản gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường để chuyển cho đối tượng nộp tiền sử dụng đất; 1 bản lưu tại cơ quan thuế.

PHẦN D

THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I- Xác định tiền sử dụng đất phải nộp

1- Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế căn cứ hồ sơ địa chính và tờ khai nộp tiền sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có), địa điểm nộp (Kho bạc nhà nước hay cơ quan thu), thời gian nộp và các nội dung khác có liên quan và gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường.

2- Trường hợp hồ sơ do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp mà chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung.

Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung hợp lệ, cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác (nếu có) theo hướng dẫn tại điểm 1 mục này, viết giấy nộp tiền và thực hiện các thủ tục khác theo quy định hiện hành; sau đó, gửi trả cơ quan tài nguyên và môi trường, có kèm theo giấy nộp tiền để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

II- Thủ tục nộp tiền sử dụng đất

1- Trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ của cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi tờ khai nộp tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác.

2- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân căn cứ vào xác định của cơ quan thuế, trực tiếp nộp tiền (tiền mặt hoặc chuyển khoản) tại địa điểm nộp tiền theo thông báo trong thời hạn tối đa không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo.

3- Cơ quan thu (Kho bạc nhà nước hoặc cơ quan thuế) khi thu tiền sử dụng đất phải lập chứng từ thu tiền vào ngân sách Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 80/2003/TT-BTC ngày 13 tháng 8 năm 2003 về hướng dẫn tập trung, quản lý các khoản thu ngân sách Nhà nước qua Kho bạc nhà nước.

4- Cơ quan thuế phối hợp với Kho bạc nhà nước cùng cấp để có biện pháp tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền, bảo đảm an toàn số tiền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước và phù hợp với quy định về luân chuyển hồ sơ đất đai quy định tại Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

III- Xử lý tồn tại về nộp tiền sử dụng đất

1- Các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn áp dụng thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực. Trường hợp đã được giao đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất thì nay nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

2- Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo số tiền đã ghi nợ.

Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ và Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thu nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm 2 Mục này và việc áp dụng Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và Thông tư số 115/2000/TT-BTC để thu tiền sử dụng đất ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có hiệu lực đến 31 tháng 12 năm 2005. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 trở đi nếu vẫn còn nợ thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3- Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong trường hợp được giao đất và được cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và đã nộp 1 phần tiền sử dụng vào ngân sách Nhà nước thì nộp số tiền sử dụng đất còn lại vào ngân sách Nhà nước, không áp dụng theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, nhưng thời gian nộp số tiền còn lại chậm nhất là sau 90 ngày kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành. Sau 90 ngày mà chưa nộp đủ tiền sử dụng đất còn lại thì phải nộp phạt theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

IV- Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1- Người phải nộp tiền sử dụng đất mà có khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì có đơn khiếu nại gửi đến cơ quan thuế nơi đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp; trong thời gian chờ giải quyết vẫn phải nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo đúng thời hạn.

2- Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ khiếu nại chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì yêu cầu người khiếu nại bổ sung hay giải trình thêm và phải thông báo cho người gửi đơn biết trong thời hạn là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn khiếu nại.

3- Thời gian, trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại và tố cáo.

4- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hết thời hạn giải quyết quy định tại Điều 36 Luật Khiếu nại, tố cáo mà khiếu nại không được giải quyết hoặc kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu mà người khiếu nại không đồng ý thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của cơ quan đã phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp hoặc khởi kiện ra toà án. Với vùng sâu, vùng xa, đi lại khó khăn thì thời hạn nói trên có thể kéo dài hơn nhưng không quá 45 ngày.

5- Quyết định giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất của Bộ trưởng Bộ Tài chính sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

V- Tổ chức thực hiện

1- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan thuế, Kho bạc nhà nước phối hợp với các cấp, các ngành ở địa phương thực hiện việc thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này; kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc khiếu nại, tố cáo về kê khai, xác nhận không đúng thực tế thời điểm sử dụng đất gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc người nộp tiền sử dụng đất.

2- Tổng cục Thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính, tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường để xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất, các khoản thu khác (nếu có); phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý vướng mắc về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư này.

3- Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách Nhà nước và thoả thuận với cơ quan thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

4- Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Thông tư này thay thế Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; tiết a và b điểm 1 Mục I Phần B Thông tư 20/2002/TT-BTC ngày 28 tháng 2 năm 2002 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 5 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 5 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng TƯ và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Sở TC, Sở TN và MT, Cục Thuế các tỉnh, TP. trực thuộc TƯ;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: + Văn phòng (2b)

**KT.BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI
CHÍNH
Thứ trưởng**

(Đã ký)

Huỳnh Thị Nhân

+ Cục quản lý Công sản (3b).

C☐C
THU☐:☐☐☐☐☐☐☐☐..
CHI C☐C
THU☐:☐☐☐☐☐☐☐☐..

C☐NG HO☐ X☐ H☐I CH☐ NGH☐A VI☐T
NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I- Phần tự khai:

1- Tên (Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân):

2- Địa chỉ (trụ sở chính hoặc địa chỉ liên lạc):.....

3- Văn bản (nếu có) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số.....ngày.....tháng.....năm.....; hoặc giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định, do.....(cơ quan cấp).

4- Đặc điểm lô đất:

Địa điểm:

Vị trí thửa đất:.....

Loại đất:.....

Mục đích sử dụng:

5- Diện tích nộp tiền sử dụng đất: m²

6- Miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất (nếu có)

(Ghi rõ thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004; thời hạn hoặc tỷ lệ được miễn, giảm tiền sử dụng đất).

.....

.....

7- Giấy tờ kèm theo (có công chứng chứng minh thuộc đối tượng miễn, giảm):

.....

.....

8- Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật và xin nộp tiền sử dụng đất đầy đủ, đúng kỳ hạn./.

Ngày.....tháng.....năm.....

Người kê khai

(Ký và ghi rõ họ, tên)

Ghi chú:

1- Tờ khai lập thành 02 bản gửi kèm hồ sơ về đất đai đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp hồ sơ nộp tại cơ quan tài nguyên và môi trường hoặc gửi tới Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là cơ quan tài nguyên và môi trường).

2- Sau khi cơ quan thuế xác định và phê duyệt thì:

- Cơ quan thuế giữ lại 1 bản;

- Gửi cơ quan tài nguyên và môi trường 1 bản để cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới người nộp tiền sử dụng đất.

II- Phần xác định của cơ quan thuế: (Thay thông báo nộp tiền sử dụng đất)

1- Diện tích đất được giao (chuyển mục đích sử dụng đất / chuyển từ thuê đất sang giao đất / cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất):

.....m²

2- Loại đất:

Mục đích sử dụng:

3- Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất:

.....m²

Trong đó:

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 50% (chênh lệch):

.....m²

- Diện tích nộp tiền sử dụng đất mức 100%:

.....m²

4- Thời hạn giao đất:.....

5- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

.....đồng/
m²

6- Nghĩa vụ tài chính được trừ (nếu có):

.....đồng/
m²

7- Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm:

.....đồng/
m²

Trong đó: Miễn:.....đồng

Giảm:.....đồng

8- Tiền sử dụng đất còn phải nộp ngân sách Nhà nước:
.....đồng

g

9- Địa điểm nộp tiền sử dụng đất:

10- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất không quá 30 ngày làm việc khi nhận được thông báo này từ cơ quan tài nguyên và môi trường.

Ngày.....tháng.....năm

Ngày.....tháng.....năm

Ngày.....tháng.....năm

.....
Người nhận thông báo

.....
**Cán bộ kiểm tra tính
thu tiền sử dụng đất**

.....
Thủ trưởng cơ quan thuế

(ký ghi rõ họ, tên)

(ký ghi rõ họ, tên)

(ký, đóng dấu)