

THÔNG TƯ

CỦA BỘ TÀI CHÍNH SỐ 120/2005/TT-BTC
NGÀY 30 THÁNG 12 NĂM 2005 HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN
NGHỊ ĐỊNH SỐ 142/2005/NĐ-CP NGÀY 14 THÁNG 11 NĂM 2005
CỦA CHÍNH PHỦ VỀ THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

Căn cứ Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 77/2003/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Bộ Tài chính hướng dẫn về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

PHẦN A NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I- Phạm vi điều chỉnh (áp dụng)

Thông tư này hướng dẫn thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các trường hợp thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 1 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây gọi chung là Nghị định số 142/2005/NĐ-CP), bao gồm:

1- Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 35 Luật Đất đai, phạm vi đất theo quy định tại Điều 13 Luật Đất đai (Phụ lục số 01).

2- Nhà nước cho phép chuyển từ hình thức giao đất sang thuê đất trong các trường hợp sau:

2.1- Chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất.

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

3- Nhà nước cho thuê mặt nước, mặt biển (gọi chung là thuê mặt nước) thuộc vùng lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam không thuộc phạm vi đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai.

II- Đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Đối tượng thu tiền thuê đất, mặt nước quy định tại Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 1, khoản 2 Điều này được hướng dẫn như sau:

1- Khoản 1 quy định các trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; một số trường hợp hướng dẫn cụ thể như sau:

1.1- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết thì được sử dụng tiếp với thời hạn bằng một phần hai (1/2) thời hạn giao đất, sau đó phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật Đất đai.

1.2- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất không thu tiền sử dụng đất làm kinh tế

trang trại phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại tiết b khoản 4 Điều 82 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 75 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 số 181/2004/NĐ-CP).

1.3- Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm theo quy định tại khoản 1 Điều 93, khoản 1 Điều 94, khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai; thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo quy định từ Điều 74 đến Điều 82 Luật Đất đai; thuê đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

1.4- Tổ chức kinh tế thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng, bao gồm 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 và các trường hợp xây dựng kết cấu hạ tầng khác.

1.5- Đơn vị sự nghiệp công được nhà nước cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải trả tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

1.6- Tổ chức đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng hoặc tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước đang sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, sử dụng đất vào xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; nay lựa chọn hình thức thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất.

2- Khoản 2 quy định về các trường hợp nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thu tiền thuê hàng năm hoặc thu tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước; một số trường hợp được hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1- Điểm b quy định về tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức phi chính phủ thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ, cơ quan hoặc tổ chức phi chính phủ; đại diện của tổ chức phi chính phủ.

2.2- Điểm c quy định về tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho phép sử dụng mặt nước, mặt biển không thuộc các nhóm đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai để thực hiện dự án đầu tư bao gồm cả doanh nghiệp liên doanh có vốn đầu tư nước ngoài, bên Việt Nam trong hợp đồng hợp tác kinh doanh được Nhà nước cho thuê mặt nước, mặt biển để thực hiện dự án đầu tư.

2.3- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất ở tại đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê phải:

a- Trả tiền thuê đất hàng năm đối với dự án xây dựng nhà ở để cho thuê.

b- Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; khi bán nhà ở, nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước số tiền chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đã trả như sau:

- Đối với nhà biệt thự thì nộp trong thời hạn một tháng kể từ ngày ký hợp đồng bán nhà.

- Đối với nhà chung cư thì số tiền chênh lệch phải nộp chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án.

Tiền sử dụng đất được tính theo 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 tại thời điểm nộp tiền chênh lệch.

3- Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, không thu tiền thuê đất nhưng có sử dụng một phần diện tích đất vào mục đích sản xuất kinh doanh hoặc công trình công cộng có mục đích kinh doanh mà không lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất.

III- Đối tượng không thu tiền thuê đất

Đối tượng không thu tiền thuê đất quy định tại Điều 3 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 1, khoản 3 Điều này được hướng dẫn như sau:

1- Khoản 1 quy định về người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai, bao gồm cả trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2- Khoản 3 quy định diện tích đất để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp; là diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà khu công nghiệp không trực tiếp sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, không giao lại, cho thuê, chuyển nhượng cho người khác sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, làm công trình công cộng có mục đích kinh doanh hoặc làm nhà ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các dự án có thuê đất thực hiện trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực không thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

PHẦN B QUY ĐỊNH CỤ THỂ

I- Đơn giá thuê đất quy định tại Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP được hướng dẫn như sau:

1- Khoản 1 quy định đơn giá thuê đất một năm được tính bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ; trong trường hợp cho thuê đất xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê lại thì giá đất xác định đơn giá thuê đất là giá đất ở.

2- Khoản 2 quy định đối với đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ; căn cứ vào thực tế ở địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá

thuê đất cao hơn 0,5% giá đất nhưng tối đa không quá 04 lần, tức đơn giá thuê đất cao nhất bằng 2% giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; một số nội dung cụ thể như sau:

- Đất có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ được xác định theo hướng dẫn tại tiết c điểm 2 Mục II Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 11 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thực tế ở địa phương để xác định đất thuộc các vị trí cụ thể: Trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung.

3- Khoản 3 quy định đối với đất ở vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư, thì căn cứ vào điều kiện và yêu cầu khuyến khích đầu tư của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành đơn giá thuê đất thấp hơn 0,5% giá đất, nhưng mức đơn giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ; hướng dẫn cụ thể như sau:

- Vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo quy định của Chính phủ hoặc Thủ tướng Chính phủ.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào thực tế ở địa phương để quy định đơn giá thuê đất cụ thể đối với từng vị trí, lĩnh vực đầu tư cụ thể; mức thấp nhất bằng 0,25% giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

4- Khoản 4 quy định về đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá; trong trường hợp này, người nộp tiền thuê đất không được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền thuê đất phải nộp.

II- Khung giá cho thuê mặt nước:

Khung giá cho thuê mặt nước theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP được hướng dẫn như sau:

1- Khoản 1 về khung giá thuê mặt nước, hướng dẫn cụ thể như sau:

a- Dự án sử dụng mặt nước cố định quy định tại điểm a là mặt nước để sử dụng cho dự án hoạt động cố định tại một địa điểm nhất định; xác định rõ địa điểm, tọa độ cố định mặt nước cho thuê trong suốt thời gian thực hiện dự án.

b- Dự án sử dụng mặt nước không cố định quy định tại điểm b là mặt nước cho thuê không xác định rõ được địa điểm, không xác định rõ giới hạn trong phạm vi tọa độ nhất định để cho thuê và dự án hoạt động không cố định tại một địa điểm mặt nước nhất định.

2- Khoản 3 về đơn giá thuê mặt biển đối với các dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam được áp dụng ở mức giá tối đa của khung giá thuê mặt nước quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

III- Xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP được hướng dẫn như sau:

1- Về khoản 1; căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí, hạng đất.

2- Về khoản 2; căn cứ vào giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; căn cứ tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo hướng dẫn tại điểm 1 Mục này; căn cứ vào thực tế sử dụng đất của từng dự án, từng trường hợp do cơ quan tài nguyên - môi trường chuyển đến:

- Giám đốc Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất. Trên cơ sở đó ra quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể và chuyển đến cơ quan tài nguyên - môi trường, cơ quan thuế cùng cấp.

- Phòng Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng ở cấp huyện trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

IV- Xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; một số nội dung được hướng dẫn như sau:

1- Khoản 1 quy định "Tiền thuê đất, thuê mặt nước thu một năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất, thuê mặt nước"; diện tích thuê được xác định theo quyết định cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp diện tích thực tế sử dụng khác với diện tích ghi trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền thuê được tính theo diện tích thực tế sử dụng; trường hợp sử dụng đất được giao không thu tiền sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh, dịch vụ mà phải nộp tiền thuê đất thì diện tích tính tiền thuê là diện tích đất thực tế sử dụng vào sản xuất kinh doanh, dịch vụ.

Đối với các dự án khai thác dầu khí ở lãnh hải và thềm lục địa Việt Nam thì diện tích mặt biển để tính tiền thuê là diện tích nhà thầu thực tế sử dụng.

Thời điểm bắt đầu tính và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

2- Khoản 3 về "Người được Nhà nước cho thuê đất mà ứng trước tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào tiền thuê đất phải nộp; trường hợp đến hết thời hạn thuê đất mà chưa trừ hết tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất thì được trừ vào thời hạn được gia hạn thuê đất tiếp theo.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất, Nhà nước thu hồi đất thì tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất chưa trừ hết vào tiền thuê đất, được bồi thường theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất."; tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất (gọi chung là tiền bồi thường đất) được trừ vào tiền thuê đất phải nộp chỉ tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê đất và được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Trường hợp thu tiền thuê đất 01 lần cho cả thời hạn thuê thì tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất của cả thời hạn thuê đất; nếu tiền thuê đất của cả thời

hạn thuê đất lớn hơn tiền bồi thường đất thì nộp 01 lần phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước; nếu tiền thuê đất của cả thời hạn thuê đất nhỏ hơn tiền bồi thường đất thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại tiết b điểm 2 Mục này.

b) Trường hợp thu tiền thuê đất hàng năm thì xác định thời gian không phải nộp tiền thuê đất (tính bằng năm, viết tắt là n) do được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp như sau:

$$n = \frac{\text{Tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp}}{\text{Tiền thuê đất phải nộp một năm}}$$

- n là số năm được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp (không phải nộp tiền thuê đất).

- Tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp bằng (=) Giá đất của loại đất đã bồi thường tại thời điểm trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất nhân (x) diện tích đất được trừ tiền bồi thường (= diện tích đất phải nộp tiền thuê đất).

- Tiền thuê đất phải nộp 01 năm = Đơn giá thuê đất của dự án x diện tích đất phải nộp tiền thuê.

b1- Trường hợp thời gian thuê đất phải nộp tiền thuê đất (viết tắt là N) lớn hơn số năm được trừ tiền bồi thường đất ($N > n$) thì phần thời gian chênh lệch này ($N - n$) phải nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

b2- Trường hợp thời gian thuê đất phải nộp tiền thuê đất (N) nhỏ hơn số năm được trừ tiền bồi thường đất ($N < n$: hết thời hạn thuê đất mà chưa trừ hết tiền bồi thường đất) thì:

- Nếu tiếp tục thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho số năm còn lại ($n - N$); sau thời gian đó (từ năm $n + 1$) phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

- Nếu không tiếp tục thuê đất, Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường như sau:

$$\text{Mức bồi thường đất khi nhà nước thu hồi đất} = \text{Số năm còn lại (n - N)} \times \text{Đơn giá thuê đất tại thời điểm thu hồi đất} \times \text{Diện tích đất phải trả tiền thuê đất mà nhà nước thu hồi}$$

Số năm được trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất phải nộp được xác định tại thời điểm trừ tiền bồi thường đất vào tiền thuê đất và được ghi rõ trong giấy tờ của hồ sơ thuê đất.

c- Các trường hợp thuê đất mà không phải nộp tiền thuê; dự án được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Nghị định 142/2005/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất phải bồi thường đất cho người có đất bị thu hồi theo quy định của pháp luật về bồi thường hỗ trợ và tái định cư; không được trừ vào tiền thuê đất.

d- Dự án được miễn tiền thuê đất, mặt nước theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tiền bồi thường đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp ngay sau thời gian được miễn tiền thuê đất, mặt nước.

V- Áp dụng đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 2, khoản 4 hướng dẫn như sau:

1- Khoản 2 về dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 thuộc đối tượng nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm thì nay phải xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại Mục I, II, III Phần II Thông tư này.

2- Khoản 4 về trường hợp thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 đã có quyết định (thông báo, thỏa thuận) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trong trường hợp trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước nhưng chưa nộp tiền thuê hoặc mới nộp cho một số năm thì thời gian chưa nộp tiền thuê phải xác định lại đơn giá thuê theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

VI- Chuyển từ giao đất sang thuê đất của hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 10 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 1 hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp mà lựa chọn hình thức thuê đất thì đơn giá thuê đất tính theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và được trừ giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào tiền thuê đất phải nộp nhưng mức được trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê, theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm trừ vào tiền thuê đất.

2- Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp, nay chuyển sang thuê đất thì được trừ giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng vào tiền thuê đất phải nộp, nhưng mức được trừ không được vượt quá số tiền thuê đất phải nộp.

Giá trị quyền sử dụng đất được giao, đất do nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê, theo giá của loại đất được giao, loại đất khi nhận chuyển nhượng tại thời điểm trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

VII- Chuyển từ giao đất sang thuê đất của tổ chức quy định tại Điều 11 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; một số nội dung tại khoản 1, khoản 3 hướng dẫn như sau:

1- Tổ chức được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà tiền sử dụng đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì giá trị quyền sử dụng đất được giao, nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp tính cho diện tích đất phải nộp tiền thuê, theo giá của loại đất được giao, loại đất khi nhận chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm trừ giá trị quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất, nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp (đã trừ tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 7 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP).

2- Trường hợp tiền thuê đất phải nộp lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp thì phần chênh lệch này được nộp vào ngân sách nhà nước hàng năm trong thời hạn thuê đất. Khi nộp tiền thuê đất của năm nào thì nộp theo đơn giá thuê đất của năm đó. Trường hợp tổ chức có đề nghị được nộp 01 lần phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước thì được nộp ngay phần chênh lệch đã xác định. Việc xác định số năm còn phải nộp tiền thuê đất được thực hiện như sau:

$$\text{Số năm còn phải nộp tiền thuê đất} = \frac{\text{Tiền thuê đất phải nộp cho cả thời hạn thuê đất} - \text{Giá trị quyền sử dụng đất}}{\text{Tiền thuê đất 01 năm tại thời điểm trừ giá trị quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp}}$$

PHẦN C MIỄN GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

I- Nguyên tắc miễn giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 13 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 5 hướng dẫn cụ thể như sau:

Dự án đang hoạt động mà được ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước nhưng mức ưu đãi thấp hơn (miễn, giảm thấp hơn) quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì được thực hiện miễn, giảm theo quy định tại Điều 14, Điều 15 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của thời hạn miễn giảm còn lại. Mức miễn, giảm và thời hạn miễn, giảm còn lại tính theo thời gian quy định tại Điều 14, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP trừ đi thời gian đã được miễn, giảm trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

II- Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 1, khoản 2, khoản 4 hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1, khoản 4 hướng dẫn như sau: dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, đặc biệt khuyến khích đầu tư; địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ, bao gồm cả tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghệ cao để xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghệ cao; để xây dựng khu đào tạo, khu nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ cao; để xây dựng khu ương tạo doanh nghiệp công nghệ cao nhằm hỗ trợ các hoạt động nghiên cứu, sản xuất thử, hình thành doanh nghiệp sản xuất sản phẩm công nghệ cao quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2- Khoản 2 hướng dẫn như sau:

a) Dự án thuê đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân các khu công nghiệp được miễn tiền thuê đất thì trong cơ cấu giá bán nhà, giá cho thuê nhà không có chi phí nộp tiền thuê đất và phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá bán nhà, giá cho thuê nhà.

b) Dự án thuê đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá, thể dục, thể thao, khoa học - công nghệ bao gồm cả việc sử dụng đất có nguồn gốc chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng chuyển sang thuê đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh thuộc các lĩnh vực trên. Danh mục các dự án

thuộc các lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hoá, thể dục, thể thao, khoa học – công nghệ được miễn tiền thuê đất hướng dẫn tại điểm này do Bộ, ngành chuyên ngành ban hành.

Việc miễn tiền thuê đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1, điểm 2 Mục này được thực hiện cho toàn bộ thời gian thuê đất tại quyết định cho thuê đất của Nhà nước.

3- Miễn tiền thuê đất đến năm thuế 2010 đối với diện tích đất nông nghiệp trong hạn mức theo quy định của pháp luật cho từng vùng đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên, xã viên hợp tác xã nông nghiệp nhận giao khoán của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất nông nghiệp; nay chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

III- Giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; khoản 1, khoản 2, khoản 4, khoản 5 hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1 quy định giảm 50% tiền thuê đất phải nộp cho toàn bộ thời gian thuê đối với đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, dịch vụ của hợp tác xã. Đối với hợp tác xã nông nghiệp diện tích được giảm 50% tiền thuê đất quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP không thuộc diện tích đất được giao không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 33 Luật Đất đai.

2- Khoản 2 quy định thuê đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hoả hoạn làm thiệt hại thì:

- Nếu thiệt hại dưới 40% sản lượng, được xét giảm tiền thuê đất theo tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % thiệt hại.

- Nếu thiệt hại từ 40% trở lên, được xét miễn tiền thuê đất đối với năm bị thiệt hại.

- Mức thiệt hại được xác định bằng tỷ lệ % tính trên giá trị sản phẩm thu hoạch của vụ thu hoạch trong điều kiện sản xuất bình thường của vụ sản xuất liền kề trước đó hoặc của vụ thu hoạch gần nhất sản xuất trong điều kiện bình thường trước đó. Giá trị sản phẩm, sản lượng thu hoạch của mùa vụ không bị thiên tai, hoả hoạn được xác định theo số liệu báo cáo thống kê hàng năm. Trình tự, thủ tục xác định mức thiệt hại thực hiện theo quy định đối với xác định thiệt hại để miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp.

3- Giảm 50% tiền thuê đất hàng năm đến năm thuế 2010 đối với diện tích đất sản xuất nông nghiệp của đối tượng không được diện được miễn tiền thuê đất hướng dẫn tại điểm 3 Mục II Phần này và diện tích đất sản xuất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định của pháp luật đối với hộ nông dân, hộ nông trường viên và hộ sản xuất nông nghiệp khác.

4- Khoản 4, trường hợp đất thuê thuộc dự án xây dựng trụ sở làm việc của các cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên hoặc theo nguyên tắc có đi có lại thì được giảm theo quy định tại điều ước quốc tế đã ký kết hoặc theo nguyên tắc đã thoả thuận.

PHẦN D

THU NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

I- Trình tự xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp quy định tại Điều 17 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Khoản 1, đối với trường hợp thuê đất, thuê mặt nước mới; Sở Tài chính, UBND cấp huyện gửi quyết định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước đến cơ quan tài nguyên – môi trường, cơ quan thuế cùng cấp. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ địa chính, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước viết Thông báo gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp. Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước được lập thành 02 bản; 01 bản gửi cho đối tượng nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; 01 bản lưu tại cơ quan thuế.

2- Khoản 2, đối với trường hợp đang sử dụng đất thuê, mặt nước thuê trước ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc trường hợp phải xác định lại đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thì căn cứ vào kết quả xác định lại đơn giá thuê do cơ quan tài chính (Ủy ban nhân dân) cùng cấp gửi đến; cơ quan tài nguyên – môi trường điều chỉnh lại đơn giá thuê, cơ quan thuế xác định lại tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo đơn giá mới, gửi Thông báo cho người có nghĩa vụ phải nộp theo hướng dẫn tại điểm 1 Mục I Phần này.

3- Đối với dự án đang hoạt động mà vẫn được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định 142/2005/NĐ-CP thì người được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước gửi hồ sơ kê khai xin được tiếp tục miễn, giảm tiền thuê đến cơ quan trực tiếp quản lý thu thuế.

4- Đối với trường hợp thuê đất sau ngày Nghị định số 142/2005/NĐ-CP có hiệu lực; người được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thuộc đối tượng được miễn tiền thuê theo quy định tại Điều 14 (trừ khoản 6) của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; được giảm tiền thuê theo quy định tại khoản 1, khoản 4, Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP phải thực hiện kê khai xin được miễn, giảm tiền thuê gửi kèm hồ sơ về thuê đất, thuê mặt nước để văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường để cơ quan này chuyển đến cơ quan thuế.

5- Người được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước thuộc đối tượng được miễn tiền thuê quy định tại khoản 6 Điều 14; được giảm tiền thuê theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP phải thực hiện kê khai xin được miễn, giảm tiền thuê gửi đến cơ quan trực tiếp quản lý thu thuế.

II- Cơ quan thuế trực tiếp quản lý đối tượng nộp thuế xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

III- Thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 19 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP hướng dẫn như sau:

1- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân căn cứ vào thông báo nộp tiền thuê đất, mặt nước của cơ quan thuế, nộp tiền tại địa điểm nộp tiền đã ghi trong Thông báo nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước (Theo mẫu số 03-05/TTĐ đính kèm Thông tư liên tịch số 30/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm 2005 Hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính). Thời hạn tối đa không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận Thông báo.

2- Cơ quan thuế hoặc Kho bạc Nhà nước khi thu tiền thuê đất, thuê mặt nước phải sử dụng 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.

3- Cơ quan thuế phối hợp với Kho bạc Nhà nước cùng cấp để có biện pháp tổ chức thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thuận lợi cho người nộp tiền, bảo đảm an toàn số tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp vào Ngân sách Nhà nước.

IV- Xử lý các tồn tại về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Điều 20 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP hướng dẫn như sau:

1- Điểm a, khoản 1, khoản 2 hướng dẫn như sau: Tỷ giá để quy đổi ngoại tệ ra tiền đồng (VNĐ) áp dụng theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm nộp tiền.

2- Khoản 2 quy định về nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước còn nợ: Nợ tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp đủ trong năm 2006. Hết năm 2006 mà vẫn còn nợ thì từ ngày 01 tháng 01 năm 2007 mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước chậm nộp và cơ quan thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, sử dụng mặt nước theo quy định của pháp luật đất đai.

V- Khiếu nại và giải quyết khiếu nại quy định tại Điều 23 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; hướng dẫn cụ thể như sau:

1- Người phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước mà có khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì có đơn khiếu nại gửi đến cơ quan thuế nơi xác định và thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp; trong thời gian chờ giải quyết vẫn phải nộp đủ số tiền thuê đất, thuê mặt nước 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 xác định và thông báo tiền thuê đất, thuê mặt nước 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 thuê đất, thuê mặt nước của Bộ trưởng Bộ Tài chính sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là quyết định cuối cùng.

VI- Tổ chức thực hiện.

1- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo các cấp, các ngành thuộc địa phương quản lý phối hợp với cơ quan tài chính, cơ quan thuế, kho bạc nhà nước trên địa bàn thực hiện việc thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo đúng quy định của Nghị

định số 142/2005/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 thuê đất, mặt nước theo quy trình cải cách thủ tục hành chính, tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan tài nguyên môi trường để xác định tiền bồi thường đất, giá trị quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, số năm còn phải nộp tiền thuê; tiền thuê đất, thuê mặt nước nộp một lần, nộp hàng năm,... và thông báo nộp tiền thuê đất, mặt nước, các khoản thu khác (nếu có).

- Chỉ đạo việc xem xét và quyết định miễn, giảm tiền thuê đất, mặt nước; xử lý vướng mắc về thu tiền thuê đất, mặt nước.

- Quy định tờ khai, chứng từ, mẫu sổ theo dõi việc thu nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước; quy định mẫu tờ khai xin được miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và Thông tư này.

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

4- Trách nhiệm của người thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 21 của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

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

Thông tư này thay thế việc hướng dẫn thuê đất và nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước tại Thông tư số 35/2001/TT-BTC ngày 25 tháng 5 năm 2001 của Bộ Tài chính hướng dẫn nộp tiền thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; điểm 1 Mục II Phần B Thông tư số 20/2002/TT-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2002 của Bộ Tài chính 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; hướng dẫn về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại Thông tư số 98/2002/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc miễn thuế, giảm thuế cho các đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư theo Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 8 tháng 7 năm 1999 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước (sửa đổi) số 03/1998/QH10.

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.

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Huỳnh Thị Nhân

PHỤ LỤC SỐ 01

(Ban hành kèm theo Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước)

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa, đất đồng cỏ dùng vào chăn nuôi, đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

đ) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất xây dựng các công trình công cộng khác theo quy định của Chính phủ;

e) Đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng;

g) Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

i) Đất sông, ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ;

3. Nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.