

THÔNG TƯ

CỦA BỘ TÀI CHÍNH SỐ 115/2000/TT-BTC NGÀY 11 THÁNG 12 NĂM 2000 HƯỚNG
DẪN THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH 38/2000/NĐ-CP NGÀY 23/8/2000
CỦA CHÍNH PHỦ VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ vào Luật đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện như sau:

A. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

Thông tư này hướng dẫn việc thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chi tiết tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ và quy định của pháp luật về đất đai.

II. ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích sau đây:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở;

1.2. Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

1.3. Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

1.4. Tổ chức kinh tế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất sau đây để sử dụng vào mục đích quy định tại điểm 1 trên đây phải nộp tiền sử dụng đất:

2.1. Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;

2.2. Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

2.3. Đất chuyên dùng, đất sử dụng vào các mục đích công cộng và các loại đất khác trước đây khi được giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất;

2.4. Đất đã được Nhà nước cho thuê.

3. Người đang sử dụng đất chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nhưng nay được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Người đang sử dụng đất được mua nhà ở đang thuê, nhà thanh lý, nhà hoá giá thuộc sở

hữu Nhà nước, trừ các trường hợp pháp luật có quy định khác.

III. ĐỐI TƯỢNG KHÔNG PHẢI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 04/2000/NĐ-CP), cụ thể như sau:

1.1. Tổ chức được Nhà nước giao đất.

a) Tổ chức được giao quản lý đất có rừng và giao đất để trồng rừng phòng hộ đầu nguồn; chắn gió, chắn cát bay; chắn sóng lấn biển; bảo vệ môi trường sinh thái; Các tổ chức được Nhà nước giao quản lý vườn quốc gia, khu rừng bảo tồn thiên nhiên, khu rừng văn hoá - lịch sử - môi trường.

b) Doanh nghiệp Nhà nước đang sử dụng đất do Nhà nước giao trước ngày 1/1/1999 vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

c) Cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc; vào mục đích quốc phòng, an ninh; để xây dựng các công trình thuộc các ngành và lĩnh vực sự nghiệp kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học kỹ thuật, ngoại giao. Tổ chức được giao quản lý đất có công trình di tích lịch sử, văn hoá đã được xếp hạng;

d) Tổ chức sử dụng đất vào các mục đích công cộng:

+ Xây dựng đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, hệ thống cấp nước, thoát nước, sông, hồ, đê, đập, trường học, bệnh viện, chợ, công viên, vườn hoa, khu vui chơi cho trẻ em, quảng trường, sân vận động, sân bay, bến cảng.

+ Xây dựng nhà máy điện, trạm biến thế điện, hồ thủy điện, đường dây thông tin, đường dây tải điện, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, đài khí tượng thủy văn, các trạm quan trắc phục vụ nghiên cứu và dịch vụ công cộng, công trình thủy lợi, bến tàu, bến xe, bến phà, sân ga, vườn quốc gia, khu an dưỡng, khu nuôi dưỡng trẻ em có hoàn cảnh khó khăn, cơ sở huấn luyện, tập luyện thể dục, thể thao, cơ sở phục hồi chức năng cho trẻ em khuyết tật, trung tâm dạy nghề, công trình văn hoá, tượng đài, bia tưởng niệm, câu lạc bộ, nhà hát, bảo tàng, triển lãm, rạp chiếu phim, rạp xiếc, trung tâm cai nghiện ma tuơ, trại giáo dưỡng, trại phục hồi nhân phẩm, nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý chất thải, bãi rác.

1.2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo quy định pháp luật về đất đai.

1.3. Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người đang sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP) theo quy định chi tiết tại Mục IV Phần A Thông tư này, được cấp hoặc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất đang sử dụng phù hợp với giấy tờ đó; Trừ các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 15/10/1993 thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP hoặc thực hiện theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.

4. Người đang sử dụng đất được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước trong các trường hợp thanh lý, hoá giá cho người đang thuê trước ngày 5/7/1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở) đã nộp đủ tiền theo quy định và trong giá bán nhà đã tính yếu tố

vị trí nhà hoặc tiền sử dụng đất; hoặc trong giấy tờ thanh lý, hoá giá có ghi diện tích nhà kèm theo diện tích đất sử dụng. Diện tích đất đang sử dụng còn lại phải nộp 40% tiền sử dụng đất cho Nhà nước.

5. Người đang sử dụng đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm giao đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở, để xây dựng công trình.

6. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, không phải nộp tiền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích theo quy định tại Mục này, nếu sau đó sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích đã giao vào sản xuất kinh doanh hoặc xây dựng nhà ở thì phải chuyển sang thuê đất hoặc nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đó theo quy định của pháp luật về đất đai.

IV. GIẤY TỜ HỢP LỆ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Giấy tờ được xác định là hợp lệ quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, cụ thể là:

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp;

4. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp;

5. Giấy tờ về thừa kế nhà đất; tặng, cho nhà đất được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp.

6. Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;

7. Giấy tờ giao nhà tính nghĩa;

8. Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

V. CĂN CỨ XÁC ĐỊNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ xác định tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất, mức thu tiền sử dụng đất.

1. Diện tích đất.

- Diện tích tính tiền sử dụng đất được tính bằng mét vuông (m²) là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng; được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng; diện tích đất gắn liền với nhà trong trường hợp thanh lý, hoá giá nhà và mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước.

- Các tổ chức được Nhà nước giao đất kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng mà trong quyết định

giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ghi phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất công cộng đó.

- Hạn mức đất ở để tính tiền sử dụng đất là hạn mức đất ở theo hộ gia đình do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định. Nếu là cá nhân thì gắn với đăng ký hộ khẩu thường trú của người đó.

2. Giá đất.

- Giá đất tính bằng đồng Việt Nam trên một mét vuông (đồng/m²) do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được xác định theo bảng giá đất hiện hành của địa phương quy định tại thời điểm ra thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất là giá trúng thầu.

- Trường hợp đất được phép chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất không phải nộp tiền sử dụng đất sang đất ở, đất xây dựng công trình thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất theo giá đất ở, đất xây dựng công trình.

- Đối với các tổ chức được giao đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng thì giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất khi giao đất. Trường hợp khu đất (lô đất) đã được quy hoạch, đầu tư cơ sở hạ tầng làm cho giá đất thay đổi thì Ủy ban cấp tỉnh quy định lại giá đất cho phù hợp.

3. Mức thu tiền sử dụng đất:

Mức thu tiền sử dụng đất được quy định trong các trường hợp cụ thể tại Phần B Thông tư này.

B. MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT

1. Người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và hướng dẫn tại Điểm 1 Mục II Phần A Thông tư này mà không phải đền bù thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Trường hợp phải đền bù thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi thì số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước được trừ số tiền thực tế đã đền bù thiệt hại về đất nhưng mức trừ tối đa không quá 90% tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

Chi phí đền bù thiệt hại về đất (không kể tiền đền bù thiệt hại về hoa màu, tài sản trên đất, tiền hỗ trợ di chuyển tài sản và đời sống...) được xác định theo quy định tại Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

2. Các trường hợp giao đất cho các tổ chức (bao gồm cả tổ chức là lực lượng vũ trang) để làm nhà ở trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành), nếu các tổ chức này chưa nộp tiền sử dụng đất hoặc đã nộp tiền sử dụng đất mà tiền đó có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; Đất đã được phân chia cho từng hộ gia đình, cá nhân tự làm nhà ở mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì nay nộp tiền sử dụng đất với mức 20% theo quy định tại điểm 1b Mục III Phần B dưới đây.

3. Trường hợp được giao đất theo hình thức bù trừ diện tích đất bị thu hồi thì tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước là số tiền chênh lệch giữa giá trị đất được giao lớn hơn giá trị đất bị thu hồi. Trường hợp giá trị đất được giao nhỏ hơn giá trị đất bị thu hồi thì được Nhà nước trả lại phần chênh lệch đó. Số tiền trả lại được lấy từ nguồn thu từ đất đai tại địa phương. Cục thuế phối hợp với Sở Tài chính vật giá làm thủ tục trả lại phần chênh lệch cho người có đất bị thu hồi.

4. Việc trừ tiền đền bù thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi được xác định ngay trên tờ khai nộp tiền sử dụng đất khi người sử dụng đất đến nộp tiền (mẫu số 01 kèm theo Thông tư này) kèm theo các chứng từ có liên quan đến đền bù tiền sử dụng đất để xác định số tiền sử dụng đất còn lại phải nộp ngân sách Nhà nước; Cơ quan thu tiền sử dụng đất phải lưu giữ hồ sơ theo chế độ hiện hành.

II. MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đối với tổ chức:

1.1. Tổ chức đang sử dụng đất mà chưa hoặc không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Mục III (trừ điểm 5) Phần A Thông tư này khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng sang loại đất quy định tại Mục II Phần A Thông tư này thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất;

1.2. Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất, kinh doanh nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang xây dựng nhà ở, kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất. Trong trường hợp tiền thuê đất đã nộp ngân sách Nhà nước cho nhiều năm, tính đến thời điểm được chuyển mục đích sử dụng nếu còn dư thì số tiền dư đó được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

1.3. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các loại đất đã nộp tiền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước nay được chuyển sang làm đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, khi được phép chuyển sang làm đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất nhưng được trừ số tiền sử dụng đất trả cho người chuyển quyền sử dụng đất, nếu tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước (được trừ tối đa bằng giá đất của loại đất khi nhận chuyển nhượng, không bao gồm giá trị tài sản trên đất).

Các trường hợp được trừ tiền đền bù thiệt hại đất vào số tiền thu sử dụng đất phải nộp ngân sách quy định tại Mục I, Mục II Phần B trên đây phải căn cứ vào các chứng từ tiền đền bù thiệt hại về đất hợp lệ thực chi trả cho người có đất bị thu hồi.

Trong cụm từ: “Tiền không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước”, trong Thông tư này được hiểu là: Tiền có được do huy động vốn từ cá nhân, từ các tổ chức cá nhân tài trợ, không phải hoàn trả, các tổ chức tín dụng, tiền vay ngân hàng, sau đó do cá nhân đóng góp để trả nợ.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

2.1. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất là đất ao, đất vườn, đất chuyên dùng (không bao gồm đất chuyên dùng được Nhà nước cho thuê để sản xuất kinh doanh; đất ao, đất vườn thuộc diện tích đất nông nghiệp và đang kê khai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp) nằm trong khu dân cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phù hợp với quy hoạch thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở;

Diện tích đất ở được tính vào hạn mức đất ở bao gồm diện tích đất đang ở và diện tích đất ao, vườn được chuyển sang đất ở của hộ gia đình.

Ví dụ: Một hộ gia đình đang sử dụng khuôn viên 600 m² đất trong khu dân cư, trong đó có 100 m² đất ở, 500 m² đất vườn thuộc diện nộp thuế nhà đất. Hộ gia đình này được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng 150 m² đất vườn sang đất ở, nếu kể cả diện tích đất đang ở thì tổng diện tích đất ở của hộ gia đình này là 250 m² so với hạn mức đất ở do địa phương quy định, giả sử là 200 m² thì phần vượt hạn mức đất ở là 50 m², và phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt này.

2.2. Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chuyên dùng khác. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở. Về nguyên tắc, không cho phép chuyển mục đích vượt hạn mức đất ở. Trường hợp nếu bắt buộc phải chuyển mục đích vượt hạn mức đất ở và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

2.3. Trường hợp các tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào sản xuất kinh doanh, xây dựng công trình hoặc vào mục đích khác không phải nộp tiền sử dụng đất; Nhưng các tổ chức này đã tự phân chia cho các hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở, nay được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng làm đất ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu thời điểm phân chia nhà hoặc đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở; phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức đất ở;

- Nếu thời điểm phân chia đất từ 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì người đang sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

III. MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO NGƯỜI HIỆN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG CÓ GIẤY TỜ HỢP LỆ

Người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch hiện tại, không có tranh chấp, khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

1. Đối với đất đô thị:

1.1. Trường hợp đã sử dụng đất ở ổn định trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980), thì không phải nộp tiền sử dụng đất;

1.2. Trường hợp đã sử dụng đất ở ổn định từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) thì phải nộp 20% tiền sử dụng đất;

1.3. Trường hợp đã sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở đi thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Nếu do nhận chuyển nhượng đất của người khác từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở đi mà người chuyển nhượng không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, chỉ có giấy mua bán giữa hai bên nay không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch đất ở và được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất.

2. Đối với đất khu dân cư nông thôn:

2.1. Trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 31 tháng 5 năm 1990 (ngày Quyết định số 186/HĐBT 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) thì người đang sử dụng đất đó không phải nộp tiền sử dụng đất;

2.2. Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 31 tháng 5 năm 1990 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì phải nộp 20% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở;

2.3. Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở đi thì người đang sử dụng đất đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Nếu do nhận chuyển nhượng nhà đất của người khác từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở đi mà người chuyển nhượng không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, chỉ có giấy tờ mua, bán giữa hai bên; nay không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất.

3. Những trường hợp quy định về đất đô thị tại điểm 1 nêu trên mà trước đó là đất thuộc khu dân cư nông thôn, sau ngày 31/5/1990 được quy hoạch chuyển thành đất đô thị, nếu điều kiện cơ sở hạ tầng được UBND thành phố xác nhận vẫn như ở nông thôn thì giá đất của đô thị mới vẫn tính theo giá tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với đất khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm 2 trên đây. Trường hợp giá đất quá bất hợp lý giữa đất đô thị và đất nông thôn mới đô thị hoá thì UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định lại giá đất tại khu đô thị mới đó cho phù hợp.

4. Các mức thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm 1, điểm 2 nêu trên chỉ áp dụng đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở (tính theo hộ gia đình) đối với diện tích vượt hạn mức đất ở phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

5. Người đang sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có 1 trong các loại giấy tờ để xác định về thời điểm bắt đầu sử dụng đất làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất như sau:

- Sổ hộ khẩu hoặc giấy đăng ký tạm trú lần đầu tiên tại nhà đất mà hộ đó đang sử dụng;
- Biên lai thuê nhà đất lần đầu tiên mà hộ đó nộp thuế nhà đất;
- Giấy tờ kê khai đăng ký nhà ở đất ở, có xác nhận của cơ quan nhà đất hoặc của UBND cấp phường tại thời điểm kê khai đăng ký;
- Giấy tờ mua, bán, chuyển nhượng nhà đất được UBND cấp phường xác nhận khi mua bán, chuyển nhượng.
- Các giấy tờ khác có liên quan đến xác định thời điểm bắt đầu sử dụng nhà ở, đất ở của người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp không có một trong những giấy tờ nêu trên để xác định mốc thời gian sử dụng đất thì người sử dụng đất phải kê khai theo mẫu số 02, “tiền sử dụng đất” kèm theo Thông tư này, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thời điểm người sử dụng làm đất ở. Trước khi xác nhận, UBND xã, phường phải niêm yết công khai tại trụ sở của UBND xã, phường, thị trấn và tại cụm dân cư, tổ dân phố để nhân dân biết và tham gia ý kiến. Sau 15 ngày, kể từ ngày niêm yết, nếu không có tranh chấp hoặc ý kiến khác thì UBND xã, phường, thị trấn làm thủ tục xác nhận.

6. Trường hợp người đang sử dụng nhà, sử dụng đất do Nhà nước cho phép ở tạm nhà vắng chủ, nhà ở nhờ, ở thuê của tư nhân trước đây, đất lấn chiếm thuộc quy hoạch quản lý xây dựng của Nhà nước hoặc các trường hợp nhà đất đang có tranh chấp thì không thuộc diện nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Mục III Phần B của Thông tư này.

IV. MỨC THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI MUA NHÀ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

1. Đối với trường hợp thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 5 tháng 7 năm 1994 như sau:

1.1. Đối với phần diện tích đất gắn liền với nhà thanh lý, hoá giá quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ thì không phải nộp tiền sử dụng đất;

1.2. Đối với diện tích đất cịn lại trong khuôn viên của nhà thanh lư, hoá giá, th phải nộp 40% tiền sử dụng đất, nếu diện tích này trong hạn mức đất ở (bao gồm cả diện tích đất gắn liền với nhà thanh lư, hoá giá và diện tích trong khuôn viên cịn lại); phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở;

2. Tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sau ngày 5 tháng 7 năm 1994 cho người đang thuê theo quy định tại Nghị định số 61/CP gồm giá nhà ở và giá đất th giá đất được xác định như sau:

2.1. Trường hợp bán nhà 1 tầng, nhà ở nhiều tầng 1 hộ ở, nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở (kể cả biệt thự nhiều tầng, nhiều hộ ở) có phân chia riêng được diện tích đất sử dụng của từng hộ, nhà biệt thự th phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở; phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở.

2.2. Đối với đất gắn với nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở không thể phân chia riêng diện tích đất ở cho từng hộ ở th phải nộp 10% tiền sử dụng đất và được phân bổ vào tiền nhà (gọi chung là tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước) cho các tầng theo hệ số dưới đây:

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3				
3 tầng	0,7	0,2	0,1			
4 tầng	0,7	0,15	0,1	0,05		
5 tầng trở lên	0,7	0,15	0,08	0,05	0,02	0,0

3. Đối với phần diện tích đất mở rộng liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất th phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở (bao gồm cả diện tích đất được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích đất coi nới liền kề); phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức đất ở.

C. MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được áp dụng theo các nguyên tắc sau:

1.1. Việc miễn và giảm tiền sử dụng đất áp dụng cho các trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở; được phép chuyển mục đích sử dụng đất; được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước.

1.2. Hộ gia đình thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần. Mức miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở được áp dụng đối với diện tích trong hạn mức, trừ trường hợp Thủ tướng Chính phủ có quyết định khác.

1.3. Tỷ lệ giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở phải nộp ngân sách Nhà nước.

1.4. 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 đất ở.

1.5. Trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng mức ưu đãi cao nhất.

1.6 Người được xét miễn giảm tiền sử dụng đất phải là người có tên trong hộ khẩu gia đình có chung quyền sử dụng đất hoặc là người được giao đất, được mua nhà đang ở thuê thuộc sở hữu Nhà nước, được chuyển mục đích sử dụng hoặc là người đang sử dụng đất được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.7. Người được xét miễn, giảm tiền sử dụng đất thì diện tích đất sử dụng phải gắn với nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người đó; Trường hợp người sử dụng đất nay đã chuyển về ở cùng với con cháu hoặc đã chuyển đi nơi khác không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc đã chết thì phải có đơn và xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi người đó có đất sử dụng và nơi đăng ký hộ khẩu thường trú về việc được xét miễn, giảm tiền sử dụng đất lần đầu.

UBND xã, phường, thị trấn lập hồ sơ, thống kê các đối tượng đã đến làm thủ tục xác nhận xin miễn, giảm tiền sử dụng đất; Trong đó có danh sách từng thành viên trong hộ gia đình đó để theo dõi và quản lý đối tượng xin miễn, giảm tiền sử dụng đất.

1.8. Việc miễn tiền sử dụng đất nêu trên chỉ xét một lần theo hộ gia đình cho những người có chung quyền sử dụng đất hợp pháp (có tên khi được giao đất, được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, được chuyển mục đích sử dụng hoặc khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tính theo diện tích đất thực tế sử dụng nhưng tối đa không vượt quá hạn mức đất ở cho một hộ gia đình theo quy định. Những hộ gia đình đã được xét miễn, giảm tiền sử dụng đất rồi thì các thành viên khác trong hộ gia đình này sẽ không thuộc diện được xét miễn, giảm tiền sử dụng đất lần nữa.

2. Miễn tiền sử dụng đất

2.1. Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai như sau:

a) Đất sử dụng để xây dựng nhà ở công nhân;

b) Đất sử dụng để xây nhà hoàn chỉnh thuộc nhà ở chung cư cao tầng (chung cư cao tầng theo quy định của Bộ Xây dựng) để bán hoặc cho thuê; đất giao cho các tổ chức xây dựng cư trú xã cho học sinh, sinh viên ở tập thể;

c) Đất sử dụng tại hải đảo, các xã thuộc biên giới, xã vùng cao, xã vùng sâu, vùng xa (theo quy định của Chính phủ về xã biên giới, vùng cao, vùng sâu, vùng xa) để làm nhà ở (không bao gồm đất ở tại thị tứ, thị trấn);

d) Đất sử dụng để xây dựng nhà ở cho nhân dân trong trường hợp phải di dời do thiên tai;

2.2. Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc diện người có công với cách mạng được hỗ trợ toàn bộ tiền sử dụng đất theo các điều kiện tại Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 02 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở, cụ thể như sau:

a) Người có công với cách mạng nếu mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở;

b) Người hoạt động cách mạng trước Cách mạng tháng 8 năm 1945; 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.

2.3. Miễn tiền sử dụng đất cho Người hoạt động cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động Cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở;

3. Giảm tiền sử dụng đất

3.1. 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;

3.2. 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 1/1/1945 đến trước Tổng khởi nghĩa tháng Tám năm 1945) được giảm 80% tiền sử dụng đất phải nộp;

3.3. 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;

3.4. 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;

4. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo Luật Khuyến khích đầu tư trong nước

Người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện các dự án đầu tư thuộc diện ưu đãi đầu tư thì được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư trong nước.

5. Thay đổi chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất:

Các trường hợp miễn giảm tiền sử dụng đất khác, Bộ Tài chính sẽ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

Trường hợp, khi chính sách về nhà ở, đất ở của Nhà nước có thay đổi thì các đối tượng thuộc diện được xét miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này sẽ thực hiện theo chính sách mới, kể từ khi các chính sách này có hiệu lực thi hành.

6. Hồ sơ miễn giảm tiền sử dụng đất.

6.1. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất theo mẫu số 01 TSDĐ (đính kèm Thông tư này).

6.2. Đơn xin miễn, giảm tiền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất lần đầu:

- Nêu rõ đất đang sử dụng là đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đất gắn liền với nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

- Số tiền sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm.

- Xác nhận của cơ quan y tế hoặc cơ quan thương binh xã hội cấp quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh về đối tượng được hưởng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo các quy định tại điểm 2, 3 Mục này.

6.3. Giấy tờ chứng minh là đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất; Giấy tờ gồm bản chính kèm bản sao có công chứng để cơ quan thuế lưu giữ bản sao. Hồ sơ được chuyển về cơ quan thuế nơi đối tượng kê khai nộp tiền sử dụng đất để xử lý.

7. Thẩm quyền xét miễn giảm tiền sử dụng đất.

7.1. Cơ quan thuế trực tiếp thu tiền sử dụng đất căn cứ vào đối tượng và hồ sơ xin miễn, giảm theo quy định trên đây kiểm tra tính pháp lý và xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm

cho từng đối tượng.

Cục trưởng cục thuế quyết định miễn, giảm cho các đối tượng do UBND cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các đối tượng là người có công với cách mạng do UBND cấp tỉnh quản lý.

Chi cục trưởng Chi cục thuế quyết định miễn, giảm cho các đối tượng do UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7.2. Trường hợp bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê hiện nay do sở Địa chính Nhà đất thực hiện thì nay tiếp tục việc miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định này. Quyết định miễn giảm tiền sử dụng đất được gửi một bản cho Cục thuế để theo dõi và tổng hợp chung.

7.3. Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất phải ghi rõ diện tích đất và số tiền được miễn, giảm.

Quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất lập thành 4 bản; 1 bản gửi cho cơ quan Địa chính làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 1 bản lưu cơ quan thuế; 1 bản chuyển báo cho cơ quan thương binh xã hội; 1 bản chuyển cho đối tượng được miễn, giảm.

D. KÊ KHAI VÀ NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Người sử dụng đất có trách nhiệm:

1. Kê khai và cung cấp đầy đủ các tài liệu, giấy tờ cần thiết có liên quan đến xác định tiền sử dụng đất và miễn giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của cơ quan thuế;

Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày có thông báo được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng, được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đối tượng này phải kê khai nộp tiền sử dụng đất theo mẫu số 01 đính kèm Thông tư này. Tờ khai nộp tiền sử dụng đất lập thành 4 bản (1 bản lưu tại cơ quan thuế để theo dõi đơn đốc thu nộp, 1 bản dùng cho Kho bạc Nhà nước, 1 bản người nộp tiền sử dụng đất giữ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);

2. Trường hợp không xác định được người kê khai nộp tiền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất hoặc người được uỷ quyền có trách nhiệm kê khai và nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm 1, điểm 2 Mục này.

II. THỦ TỤC NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN NHƯ SAU:

1. Người sử dụng đất căn cứ vào số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước do cơ quan thuế ghi trong tờ kê khai nộp tiền sử dụng đất (thay thông báo của cơ quan thuế), trực tiếp nộp tiền (tiền mặt hoặc chuyển khoản) vào Kho bạc Nhà nước. Nếu Kho bạc chưa tổ chức thu tiền của người sử dụng đất thì nộp trực tiếp cho cơ quan thuế.

2. Chi cục thuế tổ chức theo dõi và đơn đốc thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Cục thuế tổ chức theo dõi và đơn đốc thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp được Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

3. Kho bạc Nhà nước khi thu tiền sử dụng đất phải ghi vào giấy nộp tiền: Tên người sử dụng đất, số tiền thực nộp vào ngân sách Nhà nước theo chương, loại, khoản, hạng tương ứng, mục 28 “tiền sử dụng đất” của mục lục ngân sách Nhà nước quy định. Khi nhận đủ tiền sử dụng đất phải

xác nhận vào tờ thông báo hoặc giấy nộp tiền “đã thu tiền”, ký tên, đóng dấu và luân chuyển theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất nộp tiền nhiều lần theo thông báo, mỗi lần thu riêng lẻ, cơ quan thu phải cấp biên lai hoặc phiếu thu do Bộ Tài chính ban hành. Khi nộp đủ tiền theo thông báo, cơ quan thu mới ký xác nhận vào tờ thông báo nộp tiền sử dụng đất.

4. Trường hợp cơ quan thuế trực tiếp thu tiền sử dụng đất, thì khi thu tiền phải cấp biên lai cho người nộp tiền sử dụng đất. Biên lai thu tiền sử dụng đất do Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế) phát hành, ký hiệu CT11, khi sử dụng phải ghi rõ: tên người sử dụng đất tương ứng với chương, loại, khoản, hạng, mục 28 “tiền sử dụng đất”, lập thành 3 liên: liên 1 lưu tại cơ quan thuế, liên 2 cấp cho người nộp tiền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, liên 3 lưu tại cơ quan thu tiền.

5. Cục thuế phối hợp với Kho bạc Nhà nước bàn 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 tổ chức luân chuyển chứng từ nhanh, gọn, hợp lý.

III. THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN GIAO ĐẤT

1. Trường hợp giao đất thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất một lần trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Các trường hợp được giao đất trước ngày ban hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải kê khai và nộp xong tiền sử dụng đất trước ngày 8/9/2001. Các trường hợp chậm nộp mà không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại điểm 5 Mục này.

Các trường hợp được phép chậm nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải có đơn xin chậm nộp và giải trình rõ lý do phải chậm nộp để cơ quan ra quyết định giao đất xem xét quyết định.

3. Các trường hợp được giao đất từ sau ngày Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ có hiệu lực thì người sử dụng đất phải kê khai và nộp xong tiền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận bàn giao mốc giới và nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế.

4. Trường hợp một lô đất phải bàn giao từng phần thì việc tính tiền sử dụng đất căn cứ vào diện tích đất thực tế đã bàn giao cho người sử dụng.

5. Đối với các tổ chức trong nước được giao đất theo các dự án đầu tư được duyệt để xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, kể cả các trường hợp được giao đất trước ngày Nghị định số 38/2000/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Nếu tổ chức chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế do có khó khăn về tài chính thì được xét chậm nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thực hiện của từng dự án. Hoặc được xét chậm nộp tiền sử dụng đất đến thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê nhà hoặc công trình xây dựng. Thời gian được chậm nộp tối đa không quá 5 năm kể từ khi tổ chức nhận bàn giao đất.

Hết thời hạn được phép chậm nộp tiền sử dụng đất mà chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì ngoài việc phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định còn phải chịu phạt chậm nộp; Cứ mỗi ngày chậm nộp tiền sử dụng đất phải chịu phạt là 0,1% (một phần nghìn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

IV. THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Khi chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không phải nộp tiền sử dụng đất sang loại đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Mục II Phần B của Thông tư này thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng.

Quá thời gian quy định nộp tiền sử dụng đất nêu trên mà chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì bị phạt chậm nộp tính trên số tiền chậm nộp theo quy định tại điểm 5 Mục III Phần D của Thông tư này.

V. THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI NGƯỜI ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT KHI ĐƯỢC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN XÉT CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (theo Điều 7 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP).

1. Người đang sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Mục III Phần B của Thông tư. Thời hạn nộp là 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế thông báo nộp tiền sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất một lần trong thời hạn thông báo của cơ quan thuế được giảm 20% số tiền sử dụng đất phải nộp. Việc xác định được giảm tiền sử dụng đất nộp 1 lần trong trường hợp này được xác định ngay trên tờ kê khai nộp tiền sử dụng đất, có chữ ký của thủ trưởng đơn vị và đóng dấu xác nhận. Hàng ngày đơn vị thu tiền sử dụng đất lập bảng kê khai theo mẫu số 03 TSDĐ tại Thông tư này.

3. Người sử dụng đất mà có khó khăn về đời sống, hộ thuộc diện xóa đói, giảm nghèo, bị tai nạn bất ngờ, hộ có người bị bệnh tật kinh niên phải điều trị dài ngày thì được chậm nộp tiền sử dụng đất.

Người sử dụng đất có khó khăn muốn xin chậm nộp tiền sử dụng đất phải làm đơn nói rõ lý do xin chậm nộp tiền sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người sử dụng đất xác nhận.

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn căn cứ vào mức độ khó khăn của từng trường hợp để đề nghị số tiền, thời gian được chậm nộp tiền sử dụng đất hoặc không đề nghị được chậm nộp tiền sử dụng đất.

Thời gian được chậm nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này tối đa là 10 năm. Nếu người sử dụng đất muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật thì trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất đang ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

4. Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất một lần quá lớn so với khả năng tài chính của người đó thì có thể làm đơn xin nộp tiền sử dụng đất làm nhiều lần, ghi rõ mức độ khó khăn, số tiền và thời gian sẽ nộp từng lần; nhưng tối đa không chậm nộp quá 5 năm kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, và đề nghị thời hạn được chậm nộp tiền sử dụng đất. Trong thời gian xin nộp chậm nếu có những khoản thu nhập bất thường khác thì phải trích một phần thu nhập đó để nộp tiền sử dụng đất còn nợ ngân sách Nhà nước.

5. Các trường hợp được phép chậm nộp tiền sử dụng đất phải ghi rõ số tiền và thời gian được chậm nộp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi nộp đủ số tiền sử dụng đất được phép chậm nộp thì được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

VI. THỜI HẠN NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI MUA NHÀ ĐANG THUÊ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC (theo Điều 8 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP)

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho người đang thuê tối đa là 10 năm. Mức nộp năm đầu không dưới 20%, mỗi năm sau nộp không dưới 8%. Nếu nộp 1 lần trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày kí hợp đồng mua nhà thì được giảm 20% tiền sử dụng đất phải nộp. Việc xác định được giảm 20% tiền sử dụng đất nộp một lần ghi ngay trên tờ khai. Thủ trưởng đơn vị kê khai, đóng dấu, hàng ngày đơn vị thu tiền sử dụng đất lập bảng kê theo mẫu số 3 TSDĐ đính kèm Thông tư này.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện kê khai, nộp tiền sử dụng đất theo mẫu kê khai của cơ quan thuế.

2. Cơ quan thuế kiểm tra, xác minh các tài liệu kê khai, và tính số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách. Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không rõ ràng thì yêu cầu người sử dụng đất giải trình và bổ sung hồ sơ; Trường hợp giá đất, diện tích đất hoặc hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất phức tạp, Cục thuế phối hợp với cơ quan tài chính, địa chính để tính tiền sử dụng đất cho chính xác.

3. Thông báo cho các đối tượng biết số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước, thời gian, địa điểm nộp tiền sử dụng đất, theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước.

4. Cấp tờ khai nộp tiền sử dụng đất, giấy nộp tiền hoặc cấp biên lai thu cho người nộp tiền sử dụng đất.

5. Giải quyết những khiếu nại về nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp không thuộc thẩm quyền xử lý thì trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đơn khiếu nại phải chuyển đến cơ quan chức năng xem xét xử lý theo đúng chế độ.

6. Ra quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc số tiền sử dụng đất được chậm nộp trên tờ khai nộp tiền sử dụng đất làm căn cứ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo dõi các đối tượng được chậm nộp.

7. Thông báo bằng văn bản cho người kê khai nộp tiền sử dụng đất biết trong trường hợp chưa đủ cơ sở để tính và thu tiền sử dụng đất và yêu cầu giải trình, bổ sung các hồ sơ cần thiết.

8. Cơ quan thuế trực tiếp thu tiền sử dụng đất, lập hồ sơ lưu giữ và theo dõi các đối tượng được chậm nộp tiền sử dụng đất; Các đối tượng nộp đủ tiền sử dụng đất 1 lần theo thông báo của cơ quan thuế loại được giảm 20% tiền sử dụng đất quy định tại Mục V, Mục VI Phần D Thông tư này. Hàng tháng, hàng quý Cục thuế tổng hợp theo bảng kê số 03 TSDĐ báo cáo về Tổng cục thuế; Kể cả trường hợp bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Sở Địa chính - Nhà đất thực hiện.

E. XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

I. XỬ PHẠT

1. Người sử dụng đất không thực hiện đầy đủ các thủ tục kê khai, nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ thì bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế và các quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người kê khai nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ về đất gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính, đền bù vật chất, nếu có các yếu tố cấu thành tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

II. KHIẾU NẠI

Người sử dụng đất có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo Nghị định số 38/2000/NĐ-CP. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp tính và thu tiền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế. 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.

III. HIỆU LỰC GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI

1. Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ 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.

2. Thời gian giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, đối với những vụ việc phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài nhưng không được quá 45 ngày. Đối với vùng miền núi, vùng đi lại có nhiều khó khăn thì thời hạn không được quá 60 ngày kể từ ngày nhận đơn khiếu nại.

3. Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định xử lý của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn quy định tại điểm 2 mục này mà chưa được giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của đơn vị đó.

4. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền sử dụng đất là quyết định cuối cùng.

IV. KHEN THƯỞNG

Cơ quan, cán bộ thu tiền sử dụng đất và những người khác có công trong việc kiểm tra, tổ chức thu tiền sử dụng đất, phát hiện các hành vi vi phạm các quy định của Nghị định này thì được khen thưởng theo chế độ hiện hành.

F. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tổng cục Thuế có trách nhiệm tổ chức thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ và các hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cấp, các ngành thuộc địa phương quản lý thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 38/2000/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai, xác định không đúng thực tế thời gian sử dụng đất gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người nộp tiền sử dụng đất.

II. XỬ LÝ TỒN TẠI

Các trường hợp được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng trước ngày Nghị định số 38/2000/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất mà chưa kê khai nộp tiền sử dụng đất, đã được thông báo nộp tiền sử dụng đất mà chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định thì tùy theo mức độ vi phạm mà xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực thuế và theo pháp luật về đất đai. Các trường hợp nộp tiền sử dụng đất từ sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được thực hiện nộp tiền sử dụng đất, xử lý miễn, giảm; và xét chậm nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này. Các trường hợp đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định trước ngày Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì không truy thu, truy hoàn theo quy định này.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Thông tư này thay thế các Thông tư số 02 TC/TCT ngày 4/1/1995; Thông tư số 25 TC/TCT ngày 27/3/1995; Thông tư số 57 TC/TCT ngày 23/9/1996; Thông tư số 70 TC/TCT ngày 18/8/1994; Thông tư số 12 TC/TCT ngày 11/2/1995 của Bộ Tài chính. Những quy định trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Cục thuế:.....

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Chi cục thuế:.....

TỜ KHAI NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Thay thông báo nộp tiền sử dụng đất số: ngày.....tháng....năm...)

Mẫu số: 01/TSDD

A. PHẦN TỰ KÊ KHAI

1- Họ tên người sử dụng đất.....

(Tên của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)

2- Địa chỉ.....

.....

3- Tên văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước:

Số..... ngày..... tháng..... năm.....

do..... cấp (cơ quan cấp).

4-Đặc điểm lô đất (kèm theo trích lục bản đồ địa chính lô đất sử dụng nếu có).

- Địa điểm, vị trí.....

- Vị trí.....

- Loại đất.....

- Diện tích.....

- Giá đất.....đ/m².

5- Diện tích theo mức tiền sử dụng đất phải nộp

- Mức 0%.....m²

- Mức 20%.....m²

- Mức 40%.....m²

- Mức 100%.....m²

6- Hạn mức đất:.....m².

- Diện tích đã có:.....m².

- Diện tích mở rộng:.....m².

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

- Miễn:.....đ.

- Giảm:.....đ.

8- Số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước.

Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật, hợp pháp và xin nộp thuế đầy đủ đúng kỳ hạn.

Xác nhận về người khai
của UBND xã, phường
(Kư, đóng dấu)

Ngày..... tháng..... năm.....
Người khai
(Họ và tên, cư)

Ghi chú: Trường hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyết định giao đất... đã có xác nhận của UBND xã, phường nếu không có thay đổi thì không cần xác nhận lại.

B. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ

- 1- Diện tích đất sử dụng:..... m²
- 2- Loại đất (Đất nông, lâm nghiệp..., đất ở, đất xây dựng công trình):.....
- 3- Diện tích tính tiền sử dụng đất phải nộp:.....đ.
 - Mức 0%.....m².
 - Mức 20%.....m² x giá đất.....đ/m².
 - Mức 40%.....m² x giá đất.....đ/m².
 - Mức 100%.....m² x giá đất.....đ/m².
- 4- Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm (Căn cứ vào Quyết định miễn giảm nếu có):.....đ.
 - Miễn:.....đ.
 - Giảm:.....đ.
- 5- Tiền sử dụng đất cn phải nộp ngân sách nhà nước:.....đ.
- 6- Tiền sử dụng đất nộp vào chương..., loại..., khoản..., hạng... thuộc Mục lục NSNN.
- 7- Tờ khai nộp tiền sử dụng đất thay thông báo số:.....ngày...tháng....năm...

Ngày... tháng... năm....
Người nhận thông báo
(Kư, ghi rõ họ tên)

Cán bộ kiểm tra tính
tiền sử dụng đất
(Kư, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng.... năm.....
Thủ trưởng cơ quan thuế
(Kư tên, đóng dấu)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TỜ KHAI XÁC ĐỊNH MỐC THỜI GIAN SỬ DỤNG ĐẤT

Mẫu số: 02/TSDĐ

1- Họ tên người sử dụng đất.....

(Tên của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)

2- Địa chỉ.....

.....

3- Loại đất sử dụng:.....

(đất ở, đất chuyên dùng, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản...).

4-Đặc điểm lô đất

- Vị trí:

- Loại đất: (đất đô thị, đất nông thôn...)

- Diện tích: (m²).

5- Thời gian bắt đầu sử dụng đất ở ổn định từ ngày... tháng... năm.

6- Nguồn gốc đất sử dụng:

(Đất do cha ông để lại, đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao, đất nhận chuyển nhượng, đất có nguồn gốc khác...).

Tôi xin cam đoan việc kê khai trên đây là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật./.

Xác nhận của UBND xã, phường

về thời gian sử dụng đất

(Ký, đóng dấu)

Ngày... tháng.... năm.....

Người khai

(Họ và tên, ký)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢNG THỐNG KÊ NỘP SỬ DỤNG ĐẤT MỘT LẦN

(Được giảm 20% theo Điều 7, Điều 8 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP)

Mẫu số: 03/TSDĐ

Ngày, tháng nộp tiền	Họ tên người nộp	Địa chỉ	Thông báo nộp tiền số...	Số tiền SDĐ phải nộp	Số tiền SDĐ được giảm 20%	Số tiền SDĐ cn phải nộp	Người nộp tiền SDĐ kur tên
.../.../200...	Ông..... .....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.../.../200...	Bà..... .....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....
	Cộng			.....	.....	.....

Người lập biểu
(Kur, ghi rõ họ và tên)

Ngày... tháng.... năm.....
Thủ trưởng đơn vị
thu tiền sử dụng đất
(Kur, đóng dấu)