



HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN
SÁCH XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

HỎI - ĐÁP

**PHÁP LUẬT
VỀ THU TIỀN
SỬ DỤNG ĐẤT**



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

HỎI - ĐÁP
PHÁP LUẬT
VỀ THU TIỀN
SỬ DỤNG ĐẤT

HỘI ĐỒNG CHỈ ĐẠO XUẤT BẢN

Chủ tịch Hội đồng

PGS.TS. NGUYỄN THẾ KỶ

Phó Chủ tịch Hội đồng

TS. HOÀNG PHONG HÀ

Thành viên

TRẦN QUỐC DÂN

TS. NGUYỄN ĐỨC TÀI

TS. NGUYỄN AN TIÊM

NGUYỄN VŨ THANH HẢO

TRƯỜNG HUỲNH THẮNG

**HỎI - ĐÁP
PHÁP LUẬT
VỀ THU TIỀN
SỬ DỤNG ĐẤT**

**NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA SỰ THẬT
HÀ NỘI - 2015**

CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

Để bảo đảm quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013, Chính phủ đã ban hành các nghị định hướng dẫn thi hành Luật trong từng lĩnh vực cụ thể. Về thu tiền sử dụng đất, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 về thu tiền sử dụng đất; theo đó Bộ Tài chính cũng ban hành Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó quy định rõ các trường hợp cụ thể như: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất (với các hình thức), khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào, cách tính giá cho từng loại đất cụ thể; trình tự, thủ tục, hồ sơ được quy định như thế nào, v.v..

Nhằm mục đích giúp đồng đảo bạn đọc và đặc biệt là bạn đọc ở cấp cơ sở xã, phường, thị trấn có nhu cầu tìm hiểu pháp luật về những vấn đề nêu trên, nắm được các quy định cơ bản về thu tiền sử dụng đất theo

pháp luật về đất đai hiện hành, Nhà xuất bản Chính
trị quốc gia - Sự thật xuất bản cuốn sách ***Hỏi - Đáp
pháp luật về thu tiền sử dụng đất.***

Xin giới thiệu cuốn sách với bạn đọc.

Tháng 11 năm 2015

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<i>* Chú dẫn của Nhà xuất bản</i>	<i>5</i>
I. Quy định chung về tiền sử dụng đất	31
<i>Câu hỏi 1: Tiền sử dụng đất phải nộp trong những trường hợp nào?</i>	<i>31</i>
<i>Câu hỏi 2: Những đối tượng nào phải nộp tiền sử dụng đất?.....</i>	<i>32</i>
<i>Câu hỏi 3: Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định dựa trên những căn cứ nào?</i>	<i>34</i>
<i>Câu hỏi 4: Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?</i>	<i>34</i>
<i>Câu hỏi 5: Giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?</i>	<i>36</i>

- Câu hỏi 6:* Giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?..... 37
- Câu hỏi 7:* Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 38
- Câu hỏi 8:* Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?.....39
- Câu hỏi 9:* Trường hợp công trình nhà ở, công trình hỗn hợp nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất của mỗi đối tượng sử dụng đất được xác định như thế nào?41
- Câu hỏi 10:* Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định trên những căn cứ nào?.....43
- Câu hỏi 11:* Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa

- thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 44
- Câu hỏi 12:* Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 44
- Câu hỏi 13:* Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 50
- Câu hỏi 14:* Trường hợp tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc trung ương quản lý được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 51
- Câu hỏi 15:* Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 51

- Câu hỏi 16:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 sang làm đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?58
- Câu hỏi 17:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01-7-2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 59
- Câu hỏi 18:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?60
- Câu hỏi 19:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01-7-2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?61

- Câu hỏi 20:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?61
- Câu hỏi 21:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 62
- Câu hỏi 22:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 65
- Câu hỏi 23:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?66

Câu hỏi 24: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 69

Câu hỏi 25: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 70

Câu hỏi 26: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 71

- Câu hỏi 27:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 73
- Câu hỏi 28:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 75
- Câu hỏi 29:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 76

Câu hỏi 30: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 77

Câu hỏi 31: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 78

Câu hỏi 32: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2014 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu

- được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 79
- Câu hỏi 33:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 81
- Câu hỏi 34:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trước ngày 01-7-2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng được xác định như thế nào? 83
- Câu hỏi 35:* Việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 85
- Câu hỏi 36:* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của

01 thửa đất, việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?.....89

Câu hỏi 37: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nay xin cấp đổi Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở được xác định như thế nào?.....92

Câu hỏi 38: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?93

Câu hỏi 39: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho

- thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 94
- Câu hỏi 40:* Hộ gia đình, cá nhân có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất nhiều lần khi được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận hay không?96
- Câu hỏi 41:* Hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 96
- Câu hỏi 42:* Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 97
- Câu hỏi 43:* Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất không? 97

- Câu hỏi 44:* Dự án đầu tư thuộc tất cả các lĩnh vực có được áp dụng chế độ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư hay không?98
- Câu hỏi 45:* Người sử dụng đất có đương nhiên được hưởng ưu đãi chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất hay không?98
- Câu hỏi 46:* Người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất nếu có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất thì được xử lý như thế nào?99
- Câu hỏi 47:* Những trường hợp nào được miễn tiền sử dụng đất?99
- Câu hỏi 48:* Những trường hợp nào được giảm tiền sử dụng đất? Mức giảm là bao nhiêu?..... 102
- Câu hỏi 49:* Chức danh nào trong cơ quan thuế có thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm? 104
- Câu hỏi 50:* Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất, có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không? 105

Câu hỏi 51: Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình), vậy tiền sử dụng đất đã nộp được xử lý như thế nào? 106

Câu hỏi 52: Tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất, như vậy có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không?..... 108

Câu hỏi 53: Trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các dự án đã được giao đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01-7-2014 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 109

Câu hỏi 54: Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất và Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá thì tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định và xử lý như thế nào?.....110

Câu hỏi 55: Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì số tiền đã ứng trước của người được giao đất được xử lý như thế nào?.....113

Câu hỏi 56: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng nợ tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xử lý như thế nào?.....114

Câu hỏi 57: Người sử dụng đất được ghi nợ số tiền sử dụng đất thì thời gian trả nợ được quy định như thế nào?115

Câu hỏi 58: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư được nợ tiền sử dụng đất thực hiện trả tiền sử dụng đất sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ hoặc thực hiện trả trước hạn thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào? 116

Câu hỏi 59: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ thì có được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn 2%/năm hay không?117

Câu hỏi 60: Trong thời gian được ghi nợ hoặc hết thời gian được ghi nợ, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán tiền sử dụng đất như thế nào?.....117

Câu hỏi 61: Trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì

số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được xử lý như thế nào?	118
<i>Câu hỏi 62:</i> Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế quyền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất còn nợ được xử lý như thế nào?.....	119
<i>Câu hỏi 63:</i> Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất có phải nộp tiền chậm nộp hay không?	120
<i>Câu hỏi 64:</i> Trách nhiệm của Bộ Tài chính trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?.....	121
<i>Câu hỏi 65:</i> Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?.....	122
<i>Câu hỏi 66:</i> Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?	123
<i>Câu hỏi 67:</i> Trách nhiệm của cơ quan Tài chính trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?.....	125

- Câu hỏi 68:* Trách nhiệm của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 125
- Câu hỏi 69:* Trách nhiệm của cơ quan Thuế trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 126
- Câu hỏi 70:* Trách nhiệm của cơ quan Kho bạc Nhà nước trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 127
- Câu hỏi 71:* Trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 128

II. Thủ tục hành chính về xác định, kê khai, nộp tiền sử dụng đất 129

- Câu hỏi 72:* Thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 129
- Câu hỏi 73:* Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được thực hiện như thế nào? 131
- Câu hỏi 74:* Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như thế nào? 133
- Câu hỏi 75:* Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào? 135

- Câu hỏi 76:* Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào?.....137
- Câu hỏi 77:* Thời hạn nộp tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?138
- Câu hỏi 78:* Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì người sử dụng đất có được thông báo lại về số tiền sử dụng đất phải nộp hay không?.....139
- Câu hỏi 79:* Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người có công với cách mạng được quy định như thế nào?140
- Câu hỏi 80:* Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện hộ nghèo được quy định như thế nào?140
- Câu hỏi 81:* Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo được quy định như thế nào?.....141
- Câu hỏi 82:* Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được quy định như thế nào?141
- Câu hỏi 83:* Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai được quy định như thế nào?.....142

Câu hỏi 84: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào? 142

Câu hỏi 85: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào? 143

Câu hỏi 86: Trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 143

III. Một số vấn đề chuyển tiếp khi chuyển sang thu tiền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013.....145

Câu hỏi 87: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì sẽ do cơ quan nào xử lý?.....145

Câu hỏi 88: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào?.....145

Câu hỏi 89: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế, cơ quan Tài chính trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào?.....146

Câu hỏi 90: Dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31-12-2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01-10-2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP thì thực hiện thu tiền sử dụng đất như thế nào? 147

Câu hỏi 91: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định

- công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào?.....148
- Câu hỏi 92:* Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào?149
- Câu hỏi 93:* Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào? 152
- Câu hỏi 94:* Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15-10-1993 đến ngày 01-7-2004 và trước ngày 01-7-2014 chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào?153

Câu hỏi 95: Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào?155

Câu hỏi 96: Đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?158

Câu hỏi 97: Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xử lý như thế nào? 159

Câu hỏi 98: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại Luật đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 160

Câu hỏi 99: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào? 161

Câu hỏi 100: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền

sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào?..... 162

Câu hỏi 101: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15-10-1993, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến ngày 01-7-2014 vẫn chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất thì khi thanh toán nợ, tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như thế nào?.....164

Câu hỏi 102: Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào?166

Câu hỏi 103: Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào?167

I. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Câu hỏi 1: Tiền sử dụng đất phải nộp trong những trường hợp nào?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP), thu tiền sử dụng đất trong những trường hợp sau:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.
- Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 2: Những đối tượng nào phải nộp tiền sử dụng đất?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, những đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất bao gồm:

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

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở, đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận có thời hạn lâu dài trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Câu hỏi 3: Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định dựa trên những căn cứ nào?

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 và được xác định trên các căn cứ sau:

- Diện tích đất được giao hoặc được chuyển mục đích sử dụng hoặc được công nhận quyền sử dụng đất.

- Mục đích sử dụng đất.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất (giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định; giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP); giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất).

Câu hỏi 4: Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương¹.

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

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc

1. Tham khảo thêm câu hỏi 35, câu hỏi 36 và câu hỏi 37.

kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

Câu hỏi 5: Giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP được áp dụng trong các trường hợp sau:

- Xác định tiền sử dụng đất đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại trong các trường hợp:

+ Tổ chức được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Tổ chức được Nhà nước cho chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tổ chức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

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

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

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

Câu hỏi 6: Giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao;

dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

- Tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tổ chức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

- Tổ chức được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

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

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

Câu hỏi 7: Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính bằng diện tích đất có thu tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất trúng đấu giá của mục đích sử dụng đất đấu giá.

Câu hỏi 8: Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{Diện} & & \text{Tiền bồi} & & \\ & & \text{tích} & & \text{thường,} & & \\ & & \text{đất} & & \text{giải} & & \\ \text{Tiền} & \text{Giá đất} & \text{phải} & \text{Tiền sử dụng} & \text{phóng} & & \\ \text{sử} & \text{tính thu} & \text{nộp} & \text{đất được giảm} & \text{mặt bằng} & & \\ \text{dụng} & \text{tiền sử} & - & \text{theo quy định} & \text{được trừ} & & \\ \text{đất} & \text{dụng đất} & \times & \text{tại Điều 12} & \text{vào tiền} & & \\ \text{phải} & \text{theo mục} & \text{tiền} & \text{Nghị định số} & \text{sử dụng} & & \\ \text{nộp} & \text{đích sử} & \text{sử} & \text{45/2014/NĐ-CP} & \text{đất} & & \\ & \text{dụng đất} & \text{dụng} & \text{(nếu có)} & \text{(nếu có)} & & \\ & & \text{đất} & & & & \end{array}$$

Trong đó:

- Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

- Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước.

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (sau đây gọi là Thông tư số 76/2014/TT-BTC), tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, trong đó:

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp

so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

- Diện tích tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất được ghi tại quyết định giao đất.

Câu hỏi 9: Trường hợp công trình nhà ở, công trình hỗn hợp nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất của mỗi đối tượng sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp công trình nhà ở, công trình hỗn hợp nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho các tầng và đối tượng sử dụng.

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, việc phân bổ tiền sử dụng đất đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP được thực hiện như sau:

Đối với công trình xây dựng là nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp (trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 76/2014/TT-BTC) thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:

- Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.

- Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

- Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong toà nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà.

- Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì diện tích các tầng hầm được phân bổ để tính thu tiền sử dụng đất cho đối tượng là chủ đầu tư.

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 6 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thì thực hiện phân bổ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Câu hỏi 10: Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định trên những căn cứ nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao của công trình) khác với mức bình quân chung của khu vực, tuyến đường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn hoặc thấp hơn mức bình quân chung để tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp này và quy định cụ thể trong quyết định ban hành hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương.

Câu hỏi 11: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% tiền sử dụng đất theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích.

Câu hỏi 12: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

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

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

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với

chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sử dụng đất cùng với chuyển từ thuê đất sang giao đất phải nộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC trừ (-) đi số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Tiền thuê đất} & & \text{Tiền thuê đất nộp một lần} & & \text{Số năm} \\ \text{nộp một lần cho} & & \text{của cả thời gian thuê đất} & & \text{thuê đất} \\ \text{thời gian thuê đất} & = & \frac{\text{cả của cả thời gian thuê đất}}{\text{Tổng thời gian thuê đất}} & \times & \text{còn lại} \\ \text{còn lại} & & & & \end{array}$$

- Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01-7-2014, khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l}
 \text{Tiền sử dụng đất} \\
 \text{của loại đất trước} \\
 \text{khi chuyển mục} \\
 \text{đích của thời gian} \\
 \text{sử dụng đất còn lại}
 \end{array}
 = \frac{
 \begin{array}{l}
 \text{Tiền sử dụng đất tính} \\
 \text{theo giá đất của thời hạn} \\
 \text{sử dụng đất có thu tiền} \\
 \text{sử dụng đất}
 \end{array}
 }{
 \begin{array}{l}
 \text{Tổng thời hạn} \\
 \text{sử dụng đất có thu tiền} \\
 \text{sử dụng đất}
 \end{array}
 } \times \begin{array}{l} \text{Số năm} \\ \text{sử dụng} \\ \text{đất còn lại} \end{array}$$

- Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC và tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC được xác định theo giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cụ thể:

+ Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì giá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Nếu giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá đất tính tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại hoặc giá đất tính tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp nêu trên tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc xác định trường hợp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc theo các phương pháp định giá khác được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định của Chính phủ về giá đất (đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm 1.1, điểm 1.2 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 13: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu tiền sử dụng đất theo nguyên tắc quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP¹.

1. Tham khảo câu hỏi số 12.

Câu hỏi 14: Trường hợp tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc trung ương quản lý được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, đối với đất của các tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc trung ương quản lý, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất cùng với việc chuyển đổi công năng sử dụng của công sản theo quy định sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Tài chính.

Câu hỏi 15: Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải

chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì nộp tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

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

- Trường hợp giá đất để tính tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định bằng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì giá của loại đất

nhận chuyển nhượng cũng được xác định lại theo các phương pháp này.

Theo hướng dẫn tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao có thời hạn (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

- Trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Căn cứ vào hồ sơ địa chính, giá đất tại Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cơ quan tài chính xác định, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích của dự án tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích và số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ (-) đi số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

+ Số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định quy đổi về thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo công thức sau:

• Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Số tiền} & \text{Diện tích} & \text{Giá của loại} & & & & \\ \text{tổ chức kinh} & \text{đất} & \text{đất trước khi} & & & & \\ \text{tế đã trả để} & \text{chuyển} & \text{chuyển mục} & & \text{Hệ số} & & \\ \text{được nhận} & \text{mục đích} & \text{đích quy} & & \text{điều} & & \\ \text{chuyển} & \text{sử dụng} & \text{định tại} & \times & \text{chỉnh} & & \\ \text{nhượng} & \text{đất} & \text{Bảng giá đất} & & \text{giá đất} & & \\ \text{quyền sử} & & \text{tương ứng} & & & & \text{Số năm} \\ \text{dụng đất} & & \text{với thời hạn} & & & & \text{sử} \\ & & \text{sử dụng đất} & & & & \text{dụng} \\ & & & & & & \text{đất} \\ & & & & & & \text{còn lại} \\ & & \text{Thời hạn sử dụng của đất} & & & & \\ & & \text{nhận chuyển nhượng} & & & & \end{array}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

• Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

Số tiền tổ chức		Giá của loại	
kinh tế đã trả	Diện tích	đất trước khi	Hệ số
để được nhận	đất chuyển	chuyển mục	điều
chuyển nhượng	= mục đích	đích quy định	x chỉnh giá
quyền sử dụng	sử dụng đất	tại Bảng giá	đất
đất		đất	

Căn cứ thông tin về số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án tương ứng với trường hợp được Nhà nước thu hồi đất do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển đến; số tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác định quy đổi theo công thức nêu trên, cơ quan tài chính thực hiện xác định số tiền cụ thể mà tổ chức kinh tế được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và chuyển cho cơ quan thuế thực hiện.

Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất giữa cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế và cơ quan Tài chính thực hiện theo Thông tư hướng dẫn của liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây và theo nguyên tắc quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định và thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp.

+ Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất:

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền} \\ \text{tổ chức kinh} \\ \text{tế đã trả để} \\ \text{nhận} \\ \text{chuyển} \\ \text{nhượng} \\ \text{quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Diện tích đất} \\ \text{được chuyển} \\ \text{mục đích sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất cụ thể của} \\ \text{loại đất trước khi} \\ \text{chuyển mục đích} \\ \text{của thời hạn sử} \\ \text{dụng đất do Ủy ban} \\ \text{nhân dân cấp tỉnh} \\ \text{quyết định} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Thời hạn sử dụng của đất} \\ \text{nhận chuyển nhượng} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Số} \\ \text{năm sử} \\ \text{dụng} \\ \text{đất} \\ \text{còn lại} \end{array}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất.

+ Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

Số tiền tổ chức		Giá đất cụ thể của
kinh tế đã trả	Diện tích đất	loại đất trước khi
để được nhận	được chuyển	chuyển mục đích do
chuyển nhượng	=	mục đích sử
quyền		x
sử dụng đất	dụng đất	Ủy ban nhân dân
		cấp tỉnh
		quyết định

Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian từ 15 ngày trở lên

được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 16: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 sang làm đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai¹ sang làm đất ở thì thu

1. Khoản 6 Điều 103 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 của Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này”.*

Khoản 1 Điều 10 Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:*

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

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 17: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01-7-2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5

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 gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ương tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;”

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01-7-2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 18: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 19: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01-7-2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01-7-2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 20: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình,

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

Câu hỏi 21: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng

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

Theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 3 Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) đi tiền thuê đất phải nộp một lần tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn thuê đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cụ thể:

Tiền thuê đất nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC¹. Giá đất tính thu tiền thuê đất

1. Tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định: “*Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:*

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất nộp} \\ \text{một lần cho thời} \\ \text{gian thuê đất} \\ \text{còn lại} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất nộp một lần} \\ \text{của cả thời gian thuê đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số năm} \\ \text{thuê đất} \\ \text{còn lại} \end{array}$$

phải nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất nếu diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất ở trong Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại. Đối với trường hợp thửa đất hoặc khu đất có mức giá trị quyền sử dụng đất của diện tích tính thu tiền sử dụng đất cao hơn các mức giá trị nêu trên thì giá đất tính thu tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn thuê đất còn lại được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

- Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất quy định tại Bảng giá đất tương ứng với từng mục đích.

- Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất tương ứng với từng mục đích và từng trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Câu hỏi 22: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 23: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì căn cứ vào nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng để thu tiền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Theo hướng dẫn tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp của thời hạn sử dụng đất còn lại.

Số tiền sử dụng đất phi nông nghiệp của thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định nêu trên được xác định theo công thức quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC¹.

1. Tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định: “Số tiền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại quy định tại điểm này được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của loại đất trước} \\ \text{khi chuyển mục đích} \\ \text{của thời gian sử} \\ \text{dụng đất còn lại} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất tính theo} \\ \text{giá đất của thời hạn sử dụng} \\ \text{đất có thu tiền sử dụng đất} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng thời hạn sử dụng đất} \\ \text{có thu tiền sử dụng đất} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Số năm} \\ \text{sử dụng} \\ \text{đất còn} \\ \text{lại} \end{array}$$

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

- Đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất quy định tại Bảng giá đất tương ứng với từng mục đích.

- Đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở, giá đất tính thu tiền sử dụng đất của mục đích trước và sau khi chuyển mục đích là giá đất tương ứng với từng mục đích và từng trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

- Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng) sang đất ở thì giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích là giá đất của loại đất phi nông nghiệp tương ứng theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

Câu hỏi 24: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP), nếu được cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; đối với diện tích đất ở vượt hạn

mức công nhận đất ở (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 25: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn

sử dụng lâu dài thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 26: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để ở từ trước ngày 15-10-1993 mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP¹

1. Tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định:

“b) Giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại

Nghị định của Chính phủ về giá đất áp dụng trong các trường hợp sau:

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

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

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

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

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

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

tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 27: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất

quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013¹ tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1. Khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này”.

Câu hỏi 28: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; đối với diện tích đất ở vượt hạn mức (nếu có) thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 29: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013

tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 30: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng nay nếu được cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có), phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định

công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 31: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3

Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 32: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2014 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2014 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng

sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo hướng dẫn tại Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi xác định tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; bao gồm:

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31-5-1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16-7-1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

Câu hỏi 33: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng được xác định như sau:

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

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền

sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Theo hướng dẫn tại Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất khi xác định tiền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; bao gồm:

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31-5-1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16-7-1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

- Biên lai, phiếu thu, hóa đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền.

Câu hỏi 34: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trước ngày 01-7-2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trước ngày 01-7-2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993 thì thu tiền sử dụng đất

bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; bằng 100% tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở

thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 35: Việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 5 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, việc xác định diện tích đất trong hạn mức phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

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

mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở tại địa phương nơi lựa chọn đầu tiên.

Ví dụ

Ông A đang sử dụng 02 thửa đất; thửa đất thứ nhất là đất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1997, có diện tích 60 m² ở quận X, thành phố Z; thửa đất thứ hai 1.640 m² ở huyện Y, thành phố Z là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại quận X, thành phố Z là 100m²; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện Y là 150 m². Thành phố Z là thành phố trực thuộc trung ương.

Năm 2015, ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất thứ nhất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất thứ hai sang đất ở. Ông A lựa chọn thửa đất thứ nhất để xác định diện tích đất trong hạn mức.

Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất thì 60 m² đất nêu trên được xác định là diện tích đất trong hạn mức và ông A phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Tiếp đó, ông A làm thủ tục và được chuyển mục đích sử dụng thửa đất thứ hai sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất chuyển sang là 40 m^2 ($= 100 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2$), diện tích 40 m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 1.600 m^2 ($= 1.640 \text{ m}^2 - 40 \text{ m}^2$). Giả sử giá đất của thửa đất thứ hai tính theo giá đất ở trong Bảng giá đất của thành phố Z là $20.000.000$ đồng/ m^2 thì giá trị của thửa đất thứ hai tính trên diện tích vượt hạn mức này (theo giá đất ở trong Bảng giá đất) là:

$1.600 \text{ m}^2 \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 32.000.000.000$
đồng

Do diện tích đất vượt hạn mức có giá trị trên 30 tỷ đồng nên tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của diện tích đất vượt hạn mức nêu trên được tính theo giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư và do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc cộng dồn thửa đất để xác định hạn mức tính thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC nêu trên được áp dụng cho những trường hợp hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được công nhận quyền sử dụng đất kể từ ngày 01-7-2014. Trường hợp trước ngày 01-7-2014, hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất đã lựa chọn hạn mức nhưng thửa đất được cấp Giấy chứng

nhận có diện tích đất nhỏ hơn hạn mức công nhận hoặc hạn mức giao đất ở tại địa phương, sau ngày 01-7-2014 hộ gia đình, cá nhân đó nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất thứ hai thì phần diện tích đất trong hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất đã lựa chọn nêu trên sẽ được sử dụng để tính cho thửa đất thứ hai khi xác định diện tích trong và ngoài hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất.

Ví dụ

Ông A đang sử dụng 02 thửa đất: Thửa đất thứ nhất là đất có nhà ở, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, sử dụng ổn định không có tranh chấp từ năm 1997, có diện tích 70 m² ở huyện X, tỉnh K; thửa đất thứ hai có diện tích 120 m² ở huyện Y, tỉnh K là đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, nay nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương.

Năm 2012, ông A được Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại khu đất thứ nhất. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện X, tỉnh K là 100 m². Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất, toàn bộ diện tích 70 m² đất được xác định là diện tích đất ở trong hạn mức.

Năm 2015, ông A tiếp tục làm thủ tục và được chuyển mục đích sử dụng thửa đất thứ hai sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Hạn mức còn thiếu của thửa đất thứ nhất chuyển sang là 30 m^2 ($= 100 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2$), diện tích 30 m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 90 m^2 ($= 120 \text{ m}^2 - 30 \text{ m}^2$), diện tích này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 36: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của 01 thửa đất, việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của 01 thửa đất, việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ thì việc xác định diện tích trong

hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

- Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích trong hạn mức giao đất ở được tính theo tiêu chuẩn xác định hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện các đồng sở hữu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Ví dụ

Ông A, ông B, và bà C được bố mẹ để lại thừa kế 01 thửa đất 210 m² tại huyện X, tỉnh Y có nguồn gốc là đất không có giấy tờ theo khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, có nhà ở và sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở tại địa phương. Ông A, ông B chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất lần nào; Bà C đã được xác định đủ diện tích trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất khác. Hạn mức

sử dụng đất tại huyện X là 100 m^2 . Năm 2016, thửa đất trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép cấp Giấy chứng nhận, tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp ông A, ông B và bà C thống nhất và hoàn thành việc tách thửa đất làm 03 thửa, mỗi thửa 70 m^2 thì:

+ Ông A và ông B được cấp Giấy chứng nhận với mỗi phần diện tích 70 m^2 đã tách thửa của mình và được xác định là diện tích đất trong hạn mức, và ông A và ông B phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận.

+ Thửa đất 70 m^2 của bà C được xác định là diện tích đất vượt hạn mức và bà C phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất.

- Trường hợp ông A, ông B và bà C cử ông B làm đại diện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ thửa đất 210 m^2 (trong trường hợp không được phép tách thửa) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích 100 m^2 trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Bảng giá đất; nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất tại địa phương đối với diện tích đất 110 m^2 vượt hạn mức.

Câu hỏi 37: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nay xin cấp đổi Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 7 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nay được cấp đổi Giấy chứng nhận thì không được tính là một lần đã xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Ví dụ

Năm 2012, ông A được bố mẹ thừa kế cho một thửa đất 250 m², đã được cấp Giấy chứng nhận và nộp đủ tiền sử dụng đất nên ông A chỉ làm thủ tục chuyển tên trên Giấy chứng nhận mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Ngoài ra, ông A chưa được xác định diện tích đất trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất nào.

Năm 2015, ông A làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 200 m² đất nông nghiệp, có nguồn gốc được Nhà nước giao đất năm 2004 theo quy định của pháp luật về đất đai sang đất ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì ông A được xác định diện tích đất trong hạn mức để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Câu hỏi 38: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 210 Luật đất

đai năm 2013¹ thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 39: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất -

1. Khoản 9 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”.

kinh doanh phi nông nghiệp như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng lâu dài thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất cao nhất quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013¹ tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1. Khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.

Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.

Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.”

Câu hỏi 40: Hộ gia đình, cá nhân có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất nhiều lần khi được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận.

Câu hỏi 41: Hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức giao đất ở.

Câu hỏi 42: Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất; trường hợp người thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

Câu hỏi 43: Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, việc miễn, giảm tiền sử dụng đất

khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 và Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Câu hỏi 44: Dự án đầu tư thuộc tất cả các lĩnh vực có được áp dụng chế độ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Câu hỏi 45: Người sử dụng đất có đương nhiên được hưởng ưu đãi chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 6 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, người sử dụng đất chỉ được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục để được miễn, giảm theo quy định¹.

1. Tham khảo các câu hỏi tại: II. Thủ tục hành chính về xác định kê khai, nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 46: Người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất nếu có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất thì được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi) thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được miễn, giảm tiền sử dụng đất và có các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng.

Câu hỏi 47: Những trường hợp nào được miễn tiền sử dụng đất?

Trả lời:

Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định những trường hợp được miễn tiền sử dụng đất gồm:

- Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo,

hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

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

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

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

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

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

Theo hướng dẫn tại Điều 13 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, việc miễn tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công. Việc miễn tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép miễn tiền sử dụng đất theo pháp luật về người có công.

- Hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số 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; vùng biên giới, hải đảo theo quy định của pháp luật về Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo.

- Người được giao đất ở mới theo dự án di dời do thiên tai được miễn nộp tiền sử dụng đất khi không được bồi thường về đất tại nơi phải di dời (nơi đi).

Câu hỏi 48: Những trường hợp nào được giảm tiền sử dụng đất? Mức giảm là bao nhiêu?

Trả lời:

Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định, những trường hợp được giảm tiền sử dụng đất gồm:

- Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc phạm vi quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP¹ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; công nhận (cấp Giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở.

1. Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “*Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy định*”.

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

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

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

Điều 14 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định, việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo và không thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận)

lần đầu hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất ở thì được giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở. Hộ gia đình nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số được giảm tiền sử dụng đất phải có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có đất được cấp Giấy chứng nhận, được công nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất.

- Việc giảm tiền sử dụng đất đối với người có công với cách mạng theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chỉ được thực hiện khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cho phép giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được ủy quyền hay phân cấp).

Câu hỏi 49: Chức danh nào trong cơ quan thuế có thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được miễn, giảm, cụ thể:

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

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

Câu hỏi 50: Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất, có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến

tăng hệ số sử dụng đất, thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc như sau:

- Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

- Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

Câu hỏi 51: Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình), vậy tiền sử dụng đất đã nộp được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 10

Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

Câu hỏi 52: Tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng

chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất, như vậy có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất, thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc như sau:

- Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

- Trường hợp giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì căn cứ Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và nguyên tắc điều chỉnh hệ số này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để

thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tương ứng với quy hoạch xây dựng trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.

Câu hỏi 53: Trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các dự án đã được giao đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01-7-2014 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 3 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định, trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các dự án đã được giao đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01-7-2014, tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại

và thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

- Đối với các trường hợp đã tính và nộp tiền sử dụng đất theo chính sách về thu tiền sử dụng đất mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có).

Câu hỏi 54: Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất và Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá thì tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định và xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất và Nhà nước giao đất có thu tiền

sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá, tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định và xử lý như sau:

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

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

- Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, người được Nhà nước giao đất phải hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được trừ vào số tiền

sử dụng đất phải nộp. Số tiền còn lại chưa được trừ (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 2 Điều 11 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

- Đối với trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá, việc hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng do ngân sách nhà nước thực hiện theo hướng dẫn của pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Đối với trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá, việc hoàn trả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho ngân sách nhà nước do người được giao đất thực hiện và được nộp vào ngân sách nhà nước. Số tiền này, người sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) hoặc được tính vào vốn đầu tư của dự án (trong trường hợp người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất).

Câu hỏi 55: Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì số tiền đã ứng trước của người được giao đất được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền người sử dụng đất đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP gồm tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 11 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP thì cơ quan Tài chính thực hiện ghi thu, ghi chi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại pháp luật về ngân sách nhà nước.

Câu hỏi 56: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng nợ tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân được

chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 57: Người sử dụng đất được ghi nợ số tiền sử dụng đất thì thời gian trả nợ được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính và có nguyện vọng ghi nợ được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm.

Câu hỏi 58: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư được nợ tiền sử dụng đất thực hiện trả tiền sử dụng đất sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ hoặc thực hiện trả trước hạn thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP thì sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ, hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

Câu hỏi 59: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ thì có được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn 2%/năm hay không?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ thì được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Câu hỏi 60: Trong thời gian được ghi nợ hoặc hết thời gian được ghi nợ, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán tiền sử dụng đất như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 12 Thông tư

số 76/2014/TT-BTC, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán tiền sử dụng đất như sau:

- Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

- Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành việc thanh toán nợ, căn cứ sổ theo dõi nợ, cơ quan Thuế xác nhận theo Mẫu quy định tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC để người sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) làm thủ tục xóa nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận.

Câu hỏi 61: Trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận,

hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất với phần diện tích này như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp bằng (=) tiền sử dụng đất còn nợ chia (:) cho tổng số tiền sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Câu hỏi 62: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế quyền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất còn nợ được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp được phép chuyển nhượng một phần thửa đất, trên cơ sở hồ sơ cho phép tách thửa, cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích chuyển nhượng. Trường hợp khi

nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà người để lại di sản thừa kế là quyền sử dụng đất chưa trả nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Câu hỏi 63: Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất có phải nộp tiền chậm nộp hay không?

Trả lời:

Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định, trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật quản lý thuế hiện hành¹ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật quản lý thuế hiện hành, người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan Quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan Quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức lũy tiến 0,05%/ngày tính

1. Luật quản lý thuế năm 2006 sửa đổi, bổ sung năm 2012, 2014.

trên số tiền thuế chậm nộp đối với số ngày chậm nộp không quá chín mươi ngày; 0,07%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp đối với số ngày chậm nộp vượt quá thời hạn chín mươi ngày.

Câu hỏi 64: Trách nhiệm của Bộ Tài chính trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Bộ Tài chính có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ sau:

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

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

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

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

- Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thực hiện rà soát các quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng không thuộc Điều 11, Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, xử lý phù hợp với quy định của Luật đất đai.

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

Câu hỏi 65: Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài chính để hướng dẫn hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế, Kho bạc Nhà nước các cấp để xác định và thu nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 66: Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ sau:

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

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của đối tượng được Nhà nước giao đất và việc thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với cơ quan thuế tổ chức thực hiện việc quản lý đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

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

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

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 18 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Chỉ đạo cơ quan tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan của địa phương thực hiện xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng chậm nhất từ ngày 01-01-2015.

- Chỉ đạo các cơ quan Tài chính, Thuế, Kho bạc Nhà nước, Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan khác ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

- Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền pháp luật quy định.

- Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất quy định tại Thông tư này phù hợp các văn bản có liên quan và thực tế của địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 67: Trách nhiệm của cơ quan Tài chính trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cơ quan tài chính có trách nhiệm:

- Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

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

- Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương, có trách nhiệm tổ chức thẩm định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất trên cơ sở đề xuất của cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tại địa phương xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Câu hỏi 68: Trách nhiệm của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định

số 45/2014/NĐ-CP, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan Thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.

Câu hỏi 69: Trách nhiệm của cơ quan Thuế trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cơ quan Thuế có trách nhiệm:

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

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

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 18 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, Tổng cục Thuế có trách nhiệm:

- Chỉ đạo việc tổ chức thực hiện xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính;

- Chỉ đạo việc xem xét và quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Câu hỏi 70: Trách nhiệm của cơ quan Kho bạc Nhà nước trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, cơ quan kho bạc có trách nhiệm:

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

- Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 18 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, Kho bạc Nhà nước có trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách nhà nước và thỏa thuận với cơ quan Thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất, thuận lợi cho người nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Câu hỏi 71: Trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, người sử dụng đất có trách nhiệm:

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

- Nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

- Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan Thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

II. THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ XÁC ĐỊNH, KÊ KHAI, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Câu hỏi 72: Thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

- Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) chuyển đến, cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

- Căn cứ vào số tiền sử dụng đất do cơ quan Thuế xác định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân mới có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất đến cơ quan Thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

Câu hỏi 73: Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của cơ quan Tài nguyên và Môi trường (hoặc hồ sơ kê khai; của tổ chức kinh tế), Cục Thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế) xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bổ sung hồ sơ; sau khi có

đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan Thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan Thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 9 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định tiền sử dụng đất: căn cứ hệ số điều chỉnh giá đất và bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành; số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có) do cơ quan Tài chính xác định; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp, cơ quan Thuế thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế.

Trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu tiền sử dụng đất: trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ địa chính do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp; giá đất tính thu tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất

(nếu có) do cơ quan Tài chính xác định; cơ quan Thuế thực hiện xác định và thông báo tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế.

Cơ quan Thuế lập hồ sơ theo dõi thu nộp tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế theo mẫu quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Câu hỏi 74: Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường gửi đến; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất hoặc Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 05 ngày làm

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

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp được Nhà nước giao đất ở mới, được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, được công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) mà giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: (i) Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất). (ii) Căn cứ hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Thuế căn cứ vào Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất để xác định tiền sử dụng đất

phải nộp và thông báo cho hộ gia đình, cá nhân.
(iii) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định tiền sử dụng đất phải nộp thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan Thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường để bổ sung hồ sơ.

Trường hợp giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp thu nhập, thặng dư, chiết trừ, so sánh: căn cứ hồ sơ địa chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan Thuế xác định và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp cho hộ gia đình, cá nhân.

Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi thu nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo mẫu quy định tại Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Câu hỏi 75: Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại điểm a khoản 4 Điều 18 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06-11-2013

của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 156/2013/TT-BTC), thời hạn nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất chậm nhất là 10 (mười) ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước.

Ngày phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước đối với trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án là ngày quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành. Trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì ngày phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước là ngày bàn giao đất thực tế.

Tổ chức kinh tế thực hiện khai tiền sử dụng đất theo Mẫu số 01/TSDĐ ban hành kèm theo Thông tư này và nộp cùng các giấy tờ liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định,

thu nộp nghĩa vụ tài chính về đất để kê khai nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, ra và gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo Mẫu số 02/TSDĐ ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC cho tổ chức kinh tế.

Câu hỏi 76: Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại điểm b khoản 4 Điều 18 Thông tư số 156/2013/TT-BTC, thời hạn nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất chậm nhất là 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Người sử dụng đất thực hiện khai tiền sử dụng đất theo Mẫu số 01/TSDĐ ban hành kèm theo Thông tư này và nộp cùng các giấy tờ liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp địa phương chưa thực hiện cơ chế một cửa liên thông thì hồ sơ khai tiền

sử dụng đất nộp tại cơ quan thuế địa phương nơi có đất.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chuyển hồ sơ khai tiền sử dụng đất của người sử dụng đất cho cơ quan Thuế nơi có đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ khai tiền sử dụng đất, cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, ra và gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo Mẫu số 02/TSDĐ ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC cho người sử dụng đất hoặc thông qua Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường để gửi cho người sử dụng đất.

Câu hỏi 77: Thời hạn nộp tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định, thời hạn nộp tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan Thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

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

- Quá thời hạn nêu trên, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.

Câu hỏi 78: Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì người sử dụng đất có được thông báo lại về số tiền sử dụng đất phải nộp hay không?

Trả lời:

Tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định, trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan Thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

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

Câu hỏi 79: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người có công với cách mạng được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người có công với cách mạng gồm:

- Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;
- Giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại khoản 1 Điều 13 và khoản 2 Điều 14 Thông tư số 76/2014/TT-BTC;
- Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

Câu hỏi 80: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện hộ nghèo được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện hộ nghèo gồm:

- Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;

- Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội;

- Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

Câu hỏi 81: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo gồm:

- Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;

- Hộ khẩu thường trú hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

Câu hỏi 82: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ miễn hoặc giảm đối với

dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở gồm:

- Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;
- Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về phê duyệt dự án và quyết định về việc miễn tiền sử dụng đất;
- Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

Câu hỏi 83: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai được quy định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ miễn hoặc giảm đối với trường hợp đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai gồm:

- Đơn đề nghị được miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó ghi rõ: diện tích, lý do miễn, giảm;
- Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ di chuyển tại nơi phải di dời;
- Các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nếu có).

Câu hỏi 84: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào?

Trả lời:

Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử

dụng đất của tổ chức kinh tế được hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC như sau: Trong thời hạn tối đa là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất đến cơ quan Thuế nơi có đất.

Câu hỏi 85: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào?

Trả lời:

Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, như sau: Việc nộp hồ sơ xin miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Câu hỏi 86: Trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?

Trả lời:

Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, quy định trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất như sau: Căn cứ hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất nhận

được từ tổ chức kinh tế hoặc từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan Thuế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, cụ thể:

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư: cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất; đồng thời tại quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: “Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng”.

- Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất: cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm bằng (=) diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất và ghi số tiền được miễn, giảm cụ thể vào quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất.

III. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CHUYỂN TIẾP KHI CHUYỂN SANG THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

Câu hỏi 87: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì sẽ do cơ quan nào xử lý?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01-7-2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

Câu hỏi 88: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế trước ngày 01-7-2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Câu hỏi 89: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế, cơ quan Tài chính trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức

kinh tế đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế, cơ quan Tài chính trước ngày 01-7-2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thời điểm bàn giao đất thực tế theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014.

Câu hỏi 90: Dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31-12-2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01-10-2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP thì thực hiện thu tiền sử dụng đất như thế nào?

Trả lời:

Khoản 4 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC quy định, dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31-12-2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số

192/2009/TT-BTC ngày 01-10-2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP trước ngày 01-7-2014 thì được tiếp tục thực hiện theo các quy định này. Kể từ ngày 01-7-2014 trở về sau, những dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới chưa thực hiện xác định giá đất và thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31-12-2008 của Chính phủ thì thực hiện xác định và thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

Câu hỏi 91: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 5 Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) kể từ

ngày 01-7-2014 trở về sau thì thực hiện nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm chậm nhất theo thời hạn mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư của liên Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Câu hỏi 92: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d

khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

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

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

thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

- Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế¹ nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì

1. Tại điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định: “Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:

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

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

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

coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Câu hỏi 93: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp này như sau:

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

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

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

Câu hỏi 94: Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15-10-1993 đến ngày 01-7-2004 và trước ngày 01-7-2014 chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình,

cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15-10-1993 đến ngày 01-7-2004 và trước ngày 01-7-2014 chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

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

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là giá đất theo mục đích được giao quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định giao đất.

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

Câu hỏi 95: Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

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

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

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

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

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

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

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là giá đất theo mục đích được giao quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định giao đất.

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

Câu hỏi 96: Đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

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

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

45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

Câu hỏi 97: Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xử lý như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành phù hợp với từng thời kỳ.

Câu hỏi 98: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại Luật đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại

Luật đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Câu hỏi 99: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15-10-1993 thì thu bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở

(nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 100: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào?

Trả lời:

Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

quy định, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như sau:

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

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

+ Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15-10-1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004

thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở (nếu có) thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Câu hỏi 101: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15-10-1993, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến ngày 01-7-2014 vẫn chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất thì khi thanh toán nợ, tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như thế nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 8 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15-10-1993, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, đã được cấp Giấy chứng nhận

nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành đến ngày 01-7-2014 vẫn chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP¹.

1. Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

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

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

Câu hỏi 102: Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào?

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01-7-2014.

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

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

Câu hỏi 103: Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào?

Trả lời:

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 19 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, văn bản này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01-8-2014.

Chịu trách nhiệm xuất bản
Q. GIÁM ĐỐC - TỔNG BIÊN TẬP
TS. HOÀNG PHONG HÀ
Chịu trách nhiệm nội dung
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP - XUẤT BẢN
PHẠM VIỆT

Biên tập nội dung:	HOÀNG THỊ TUYẾT
Trình bày bìa:	DƯƠNG THÁI SƠN
Chế bản vi tính:	PHẠM NGUYỆT NGÀ
Sửa bản in:	TẠ THU THỦY
Đọc sách mẫu:	HOÀNG THỊ TUYẾT

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT

Số 6/86 Duy Tân, Cầu Giấy, Hà Nội

ĐT: 080.49221 Fax: 080.49222

Email: suthat@nxbctqg.vn Website: www.nxbctqg.vn

TÌM ĐỌC

- HIẾN PHÁP NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
- LUẬT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC LUẬT VỀ THUẾ
- QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013



8 935211 178892

ISBN 978-6045721483



9 786045 721483



SÁCH KHÔNG BÁN