BỘ TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 76/2014/TT-BTC	*Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2014*

THÔNG TƯ
Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất

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

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

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 215/2013/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý công sản,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và trình tự, thủ tục xác định, thu nộp tiền sử dụng đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất; ghi nợ, thanh toán nợ tiền sử dụng đất; hướng dẫn xử lý chuyển tiếp và một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi tắt là tổ chức kinh tế, hộ

gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. 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:

1.1. Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) 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 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là 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 của Chính phủ về giá đất;

b) 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.

1.2. 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.

2. 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.

Điều 4. Xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Khoản này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Trường hợp 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:

1.1. 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 này 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:

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

1.2. 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 tháng 7 năm 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 này 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:

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

1.3. Số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại quy định tại Điểm 1.1 Khoản này 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 này 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:

a) 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;

b) 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 này.

2. 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:

2.1. 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:

a) 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;

b) 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:

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

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:

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

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 và Tài nguyên và Môi trường.

2.2. 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:

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

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:

$$\text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do UBND cấp tỉnh quyết định}$$

3. 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, Khoản 2 Điều này 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).

4. 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 và Điểm 2.1 Khoản 2 Điều này 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.

Điều 5. Xác định tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại khoản này được hướng dẫn như sau:

1. 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 này. Giá đất tính thu tiền thuê đất 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 của Chính phủ về giá đất.

2. 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:

a) 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;

b) 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;

c) 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 quy định tại Điểm này được xác định theo công thức quy định tại Điểm 1.2 Khoản 1 Điều 4 Thông tư này.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này là giá đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể:

a) 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;

b) 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 này;

c) 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 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).

Điều 6. Phân bổ tiền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng tại công trình hỗn hợp có nhà ở

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:

1. 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 này) 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:

a) 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;

b) 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 tòa 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.

2. Đối với 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.

Điều 7. 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

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; diện tích đất ở được xác định trong hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất được hướng dẫn như sau:

1. 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 1:

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 60m^2 ở quận X, thành phố Z; thửa đất thứ hai 1.640m^2 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 100m^2; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại huyện Y là 150m^2. 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 60m^2 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 2 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 40m^2 (= 100m^2 - 60m^2), diện tích 40m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 1.600m^2 (= 1.640m^2 - 40m^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:

1.600m^2 x 20.000.000 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.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của 01 thửa đất, diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:

a) 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;

b) 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 2:

Ông A, ông B, và bà C được bố mẹ để lại thừa kế 01 thửa đất 210m^2 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 100m^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 70m^2 thì:

+ Ông A và ông B được cấp Giấy chứng nhận với mỗi phần diện tích 70m^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 70m^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 210m^2 (trong trường hợp không được phép tách thửa) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích 100m^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 110m^2 vượt hạn mức.

3. 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 3:

Năm 2012, ông A được bố mẹ thừa kế cho một thửa đất 250m^2, 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 200m^2 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.

4. Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính do cơ quan tài nguyên môi trường cung cấp, trong đó có xác định diện tích đất trong hạn mức, diện tích đất vượt hạn mức theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; cơ quan thuế tính và ra thông báo tiền sử dụng đất phải nộp cho hộ gia đình, cá nhân.

5. Việc cộng dồn thửa đất để xác định hạn mức tính thu tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này 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 tháng 7 năm 2014. Trường hợp trước ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 4:

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 70m^2 ở huyện X, tỉnh K; thửa đất thứ hai có diện tích 120m^2 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 100m^2. Khi được cấp Giấy chứng nhận tại thửa đất thứ nhất, toàn bộ diện tích 70m^2 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 2 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 30m^2 (= 100m^2 - 70m^2), diện tích 30m^2 này sẽ được áp giá đất tại Bảng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích vượt hạn mức là 90m^2 (= 120m^2 - 30m^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.

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

Việc xác định tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được thực hiện theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn như sau:

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, Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; bao gồm:

1. 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 tháng 5 năm 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.

2. Biên lai, phiếu thu, hóa đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 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.

3. 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.

Điều 9. Trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế

a) 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;

b) 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 này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) 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:

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).

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.

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.

b) 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 này.

3. Quy trình và thời gian luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cơ quan tài chính trong việc xác định giá đất để tính, thu nộp tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này được thực hiện theo hướng dẫn của Liên Bộ Tài chính và Tài nguyên và Môi trường.

Điều 10. Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, 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 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

1.1. Trường hợp tổ chức kinh tế 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:

a) 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;

b) 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.

1.2. Trường hợp 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 này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại Khoản này 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.

2. 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 thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1 Điều này; cụ thể:

a) 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;

b) 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.

3. Xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp đã được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

a) 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;

b) 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).

Điều 11. Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng

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:

1. 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 quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. 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).

3. 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.

Điều 12. Ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này 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 theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; một số nội dung tại Điều này được hướng dẫn cụ thể như sau:

1. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

a) 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;

b) 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;

c) 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.

2. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:

a) 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 này, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

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.

b) 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 này 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.

3. 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.

Mục 2
MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Miễn tiền sử dụng đất

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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).

Điều 14. Giảm tiền sử dụng đất

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:

1. 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.

2. 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).

Điều 15. Hồ sơ đề nghị và nơi tiếp nhận hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất gồm:

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

1.2. Giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất (bản sao có chứng thực), cụ thể:

a) Trường hợp người có công với Cách mạng phải có giấy tờ liên quan đến chế độ được miễn, giảm tiền sử dụng đất hướng dẫn tại Khoản 1 Điều 13 và Khoản 2 Điều 14 Thông tư này;

b) Đối với người thuộc diện hộ nghèo phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội;

c) Đối với 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 phải có hộ khẩu thường trú hoặc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở phải có 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;

đ) Đối với đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền không được bồi thường, hỗ trợ di chuyển tại nơi phải di dời.

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

2. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất như sau:

a) Đối với tổ chức kinh tế: 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 nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế nơi có đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: 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.

Điều 16. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất

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 như sau:

1. 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".

2. 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.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Xử lý chuyển tiếp một số vấn đề phát sinh khi Thông tư có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này thì được tiếp tục sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm 2014 theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 4 năm 2011 của Bộ Tài chính và được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2014 để xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

2. Đối với các 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 tháng 7 năm 2014 thì cơ quan đó tiếp tục chủ trì thực hiện.

3. Đối với 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 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với 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 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2014.

4. Đối với 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 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01 tháng 10 năm 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 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thực hiện theo các quy định này. Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 12 năm 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 này.

5. 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 tháng 7 năm 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 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.

Điều 18. Trách nhiệm thi hành

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

a) 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 tháng 01 năm 2015;

b) 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 này;

c) 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;

d) 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.

2. 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 này.

3. 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.

Điều 19. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2014.

2. Các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Bãi bỏ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004; Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6

năm 2011 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004.

4. Thông tư này bãi bỏ nội dung về thu tiền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 01/TKTH-SDDPNN, Mẫu số 02/TSDĐ, Mẫu số 03/MGTH ban hành kèm theo Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 05 tháng 11 năm 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 ngày 22 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ; bãi bỏ nội dung về thu tiền sử dụng đất quy định tại Mẫu số 23/QTr-KK ban hành kèm theo Quy trình kê khai số 1864/QĐ-TCT ngày 21 tháng 12 năm 2011 quy định về việc ban hành quy trình quản lý, khai thuế, nộp thuế và kế toán thuế.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí

Phụ lục

MẪU THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THÔNG BÁO VIỆC HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính)

Mẫu số 01: Thông báo nộp tiền sử dụng đất

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất

Mẫu số 03: Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Mẫu số 04: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Mẫu số 05: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

Mẫu số 01: Thông báo nộp tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....TB/...	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

THÔNG BÁO NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số...../VPĐK ngày..... tháng..... năm 20..... của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, số liệu xác định của Sở Tài chính về 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), cơ quan Thuế xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất như sau:

1. Tên người nộp tiền sử dụng đất:	
- Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền:	
- Mã số thuế (nếu có):	Số điện thoại:
2. Đại lý thuế hoặc người được ủy quyền (nếu có)	
- Mã số thuế	
- Địa chỉ	
3. Thửa đất số:	Thuộc tờ bản đồ số:
4. Tên đường/khu vực:	
5. Vị trí (1, 2, 3, 4...):	
6. Mục đích sử dụng đất:	
7. Nguồn gốc đất *(Nhà nước giao/chuyển từ thuê sang giao…):*	
8. Thời hạn giao đất (năm):	
9. Diện tích đất (m^2):	
9.1. Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất:	
9.1.1. Đất ở:	
- Trong hạn mức giao đất ở	
- Ngoài hạn mức giao đất ở	
9.1.2. Đất nghĩa trang, nghĩa địa:	
9.1.3. Trường hợp khác:	
9.2. Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất:	
10. Hình thức sử dụng đất:	
11. Giá đất tính tiền sử dụng đất (đồng/m^2)	
12. Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng:	
13. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo mức:	
13.1. Chênh lệch giữa giá 2 loại đất khi chuyển mục đích:	
13.2. Bằng 50% chênh lệch giữa giá 2 loại đất:	
13.3. Bằng 50% giá đất quy định tính thu tiền sử dụng đất:	
13.4. Bằng 100% tiền sử dụng đất	
13.5. Trường hợp khác:	

14. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

15. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có):

15.1. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn trả cho ngân sách nhà nước:

15.2. Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất:

16. Miễn, giảm tiền sử dụng đất:

16.1. Miễn tiền sử dụng đất

16.1.1. Lý do miễn:

16.1.2. Thời gian miễn:

16.1.3. Số tiền miễn (đồng):

16.2. Giảm tiền sử dụng đất

16.2.1. Lý do giảm:

16.2.2. Số tiền giảm (đồng):

17. Số tiền thuê đất hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (đồng):

18. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước (đồng): (18 = 14 - 16 - 15 hoặc 17)

(Viết bằng chữ:)

19. Số tiền sử dụng đất còn phải nộp trong trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp:

(Viết bằng chữ:)

20. Địa điểm nộp:

21. Thời hạn nộp tiền:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo này, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp.

Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người nộp thuế phải nộp 50% tiền sử dụng đất phải nộp còn lại

Quá ngày phải nộp theo quy định mà người nộp tiền sử dụng đất chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp tiền sử dụng đất liên hệ với..... *(Tên cơ quan thuế)*... theo số điện thoại:..... địa chỉ:.....

....*(Tên cơ quan thuế)*... thông báo để người nộp tiền sử dụng đất được biết và thực hiện./.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA THÔNG BÁO**
..., Ngày.... tháng.... năm...	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu (nếu có))	

II. PHẦN TÍNH TIỀN CHẬM NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (nếu có):

1. Số ngày chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

2. Số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (đồng):

(Viết bằng chữ:.....)

..., Ngày..... tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 02: Quyết định về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất

Cục Thuế:.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi cục Thuế:.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:...../QĐ-.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc miễn (giảm) tiền sử dụng đất đối với... *(tên tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân)*...

CHỨC DANH THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số..... ngày..... tháng..... năm.... của..... quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Thuế/Cục thuế/Chi cục thuế;

Căn cứ văn bản (đơn) đề nghị miễn, giảm tiền sử dụng đất số..... ngày... tháng... năm... kèm theo hồ sơ về đất.....;

Theo đề nghị của.....;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Miễn (giảm) tiền sử dụng đất cho..... *(tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)*..... tại địa chỉ khu đất.... có diện tích..... m^2 đất, với tổng số tiền sử dụng đất được miễn (giảm) là:..... đồng (Bằng chữ:.....), trong đó:

Lý do được miễn (giảm) tiền sử dụng đất:

Điều 2. 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

...(Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân)...,... (trưởng các bộ phận liên quan của cơ quan thuế)... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận*:**	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ RA QUYẾT ĐỊNH**
- Như Điều 2;	*(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*
- Lưu: VT;.....	

Mẫu số 03: Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Cục Thuế.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Chi Cục thuế.....	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....…..... /TB-CCT	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

THANH TOÁN NỢ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ đề nghị của hộ gia đình, cá nhân về việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, Cơ quan Thuế xác nhận việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất như sau:

1. Tên người sử dụng đất:

- Ngày tháng năm sinh:
- Số chứng minh thư: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Địa chỉ nơi cư trú:
- Điện thoại: Email:

2. Thửa đất đang được ghi nợ tiền sử dụng đất

2.1. Địa chỉ thửa đất:

2.2. Loại đường/khu vực:

2.3. Diện tích tính thu tiền sử dụng đất (m^2):

2.4. Loại đất tính thu tiền sử dụng đất:

2.5. Giá đất tính tiền sử dụng đất:

2.6. Số tiền sử dụng đất được giảm (nếu có):

2.7. Số tiền sử dụng đất phải nộp:

2.8. Số tiền sử dụng đất được ghi nợ:

- Số tiền được ghi nợ đối với đất trong hạn mức:
- Số tiền được ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

3. Thanh toán nợ

3.1. Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán:

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán trong hạn mức:
- Số tiền sử dụng đất ghi nợ đã thanh toán ngoài hạn mức:

3.2. Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ:

- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ trong hạn mức:
- Số tiền sử dụng đất đang còn ghi nợ ngoài hạn mức:

3.3. Số tiền sử dụng đất đề nghị thanh toán nợ:

- Số tiền ghi nợ đối với đất trong hạn mức:
- Số tiền ghi nợ đối với đất vượt hạn mức:

3.4. Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại (nếu có):

- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại trong hạn mức (nếu có):
- Số tiền sử dụng đất ghi nợ còn lại ngoài hạn mức (nếu có):

NGƯỜI THANH TOÁN NỢ	**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ XÁC NHẬN**
Ngày..... tháng..... năm.....	
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

Mẫu số 04: Thông báo về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Cục Thuế..... **Chi Cục thuế**.....	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:.....	*....., ngày..... tháng..... năm.....*

THÔNG BÁO
Về việc xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất

Căn cứ số liệu về nghĩa vụ về tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân do cơ quan thuế đang theo dõi, quản lý trên sổ theo dõi nợ tiền sử dụng đất và tình hình thanh toán nợ của người sử dụng đất.

(1) Cục Thuế/Chi cục Thuế < Tên cơ quan thuế> xác nhận <tên người sử dụng đất> đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất tại Cục Thuế/Chi cục Thuế <Tên cơ quan thuế> đến ngày..... tháng..... năm.....

Hoặc: (2) Cơ quan thuế không xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thuế theo yêu cầu của <người sử dụng đất> do số liệu của người sử dụng đất không khớp đúng với số liệu cơ quan thuế đang quản lý. Đề nghị người sử dụng đất liên hệ với cơ quan thuế để đối chiếu số liệu trước khi xác nhận.

Người sử dụng đất cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: <Tên cơ quan thuế, bộ phận phòng, ban có thể liên hệ>

Địa chỉ: <số nhà, đường phố...>

Số điện thoại: E-mail:

Cơ quan thuế thông báo để người sử dụng đất biết, thực hiện./.

Nơi nhận: - <Tên, địa chỉ của người sử dụng đất>; - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất; - <Tên các bộ phận có liên quan>; - Lưu: VT; KK&KTT.	**<THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THUẾ HOẶC TUQ>** *(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)*

Mẫu số 05: Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất

Cục Thuế.....
Chi Cục thuế.....

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

SỔ THEO DÕI THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Năm:.....

STT	Tên người sử dụng đất	Mã số thuế	Thông báo nộp tiền sử dụng đất				Theo dõi thu nộp				Ghi chú
			Số	Ngày, tháng	Thời hạn nộp	Số tiền phải nộp	Số chứng từ	Ngày, tháng	Số tiền đã nộp	Số còn phải nộp	

.... ngày... tháng... năm....

Người lập biểu
(Họ và tên)

Thủ trưởng cơ quan Thuế
(Ký, đóng dấu, ghi rõ họ và tên)