VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 79/2019/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2019*

NGHỊ ĐỊNH
Sửa đổi Điều 16 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 tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;

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

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

Điều 1. Sửa đổi Điều 16 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân (gồm: người có công với cách mạng; hộ nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số; hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa bàn cấp xã được công nhận là địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn) được ghi nợ tiền sử dụng đất trong trường hợp được giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc xác định người có công với cách mạng được thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

Việc xác định hộ nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số hoặc hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại địa bàn cấp xã được công nhận là địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư trừ (-) giá trị được bồi thường về đất, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này (sau đây gọi là hộ gia đình, cá nhân) được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không phải nộp tiền chậm nộp trong thời hạn 05 năm này.

Trường hợp sau 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà hộ gia đình, cá nhân chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất ghi trên 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 hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từ thời điểm hết thời hạn 05 năm được ghi nợ tới thời điểm trả nợ.

4. Trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trong đó bao gồm: Quyết định giao đất tái định cư và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (sau đây gọi là Văn phòng).

b) Văn phòng rà soát, kiểm tra hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân và lập Phiếu chuyển thông tin gửi đến cơ quan thuế và các cơ quan liên quan theo quy định, trong đó tại Phiếu chuyển thông tin phải có nội dung về số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận; đồng thời trả Giấy hẹn cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

c) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng chuyển đến, cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến hộ gia đình, cá nhân, Văn phòng và cơ quan liên quan (nếu cần) trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo. Tại Thông báo phải bao gồm các nội dung:

- Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

- Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).

- Số tiền sử dụng đất được ghi nợ bằng (=) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp trừ (-) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).

- Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền; gồm:

+ Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (theo thời hạn quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).

+ Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất được ghi nợ (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

d) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận) tại cơ quan kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu (sau đây gọi là kho bạc) trong thời hạn quy định và nộp chứng từ do kho bạc cung cấp tại Văn phòng để được cấp Giấy chứng nhận.

đ) Kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế và cung cấp chứng từ cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển thông tin về số tiền thu được của hộ gia đình, cá nhân đến các cơ quan liên quan theo quy định.

e) Căn cứ chứng từ mà hộ gia đình, cá nhân nộp, Văn phòng trả Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định; trong đó tại Giấy chứng nhận có nội dung về số tiền sử dụng đất ghi nợ và thời hạn thanh toán (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

5. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân ghi nợ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

a) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp dần tiền sử dụng đất còn nợ tại kho bạc trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo khi hết thời hạn 05 năm thì hoàn thành thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp trong thời hạn 05 năm bị mất, thất lạc Thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được cung cấp lại Thông báo.

b) Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư mà chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ (được xác định từ thời điểm hết thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để xác định lại) và nhận Thông báo của cơ quan thuế ngay trong ngày làm việc. Thông báo của cơ quan thuế phải có nội dung: Số tiền sử dụng đất còn nợ, số tiền chậm nộp; thời hạn nộp tiền vào kho bạc là 30 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo.

Quá thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế mà hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hết thì phải thực hiện xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp theo quy định nêu trên.

c) Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp bị mất, thất lạc chứng từ thì hộ gia đình, cá nhân đến kho bạc để được xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp.

d) Văn phòng có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm vệc.

6. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp (nếu có) trước khi chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28

tháng 02 năm 2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

2. Không thực hiện hỗ trợ giảm trừ 2%/năm vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn (05 năm) kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

3. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng ghi nợ bằng vàng, bằng tài sản hay bằng các phương thức khác không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ghi nợ thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo cơ quan chức năng xác định lại số nợ bằng tiền theo đúng quy định của pháp luật từng thời kỳ và thực hiện thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều này.

5. Không thực hiện ghi nợ tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Thông báo của cơ quan thuế về tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng có Đơn đề nghị ghi nợ kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành trở về sau; trừ đối tượng là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

2. Bãi bỏ Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương khẩn trương triển khai thực hiện rà soát tất cả các trường hợp ghi nợ tiền sử dụng đất tại địa phương nhưng đến nay chưa hoàn thành việc trả nợ để thông báo đến các trường hợp còn nợ tiền sử dụng đất về việc ghi nợ, thanh toán nợ và xóa nợ tiền sử dụng đất theo đúng quy định tại Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc