

BỘ TÀI CHÍNH

Số: 206 /BTC-QLCS

V/v góp ý kiến về dự thảo  
Thông tư hướng dẫn Nghị định  
sửa đổi, bổ sung một số điều  
của Nghị định số 198/2004/NĐ-  
CP về thu tiền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 7 tháng 1 năm 2011

Kính gửi: - Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
- Bộ Giao thông Vận tải
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- Bộ Tư pháp
- Bộ Xây dựng
- Bộ Công thương

Ngày 30 tháng 12 năm 2010 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 120/2010/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3 tháng 12 năm 2004 về thu tiền sử dụng đất.

Trên cơ sở nội dung của Nghị định, Bộ Tài chính dự thảo Thông tư hướng dẫn Nghị định nêu trên dưới hình thức Thông tư sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Dự thảo Thông tư (*đính kèm*).

Đề nghị quý Bộ góp ý bằng văn bản về nội dung dự thảo Thông tư nêu trên và gửi về Bộ Tài chính (Cục Quản lý công sản) trước ngày 30 tháng 01 năm 2011 để tổng hợp, hoàn thiện ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG

THỦ TRƯỞNG

Nguyễn Hữu Chí



095711448

Số: /2011/TT-BTC

(Dự thảo 4.1.2011)

Hà Nội, ngày tháng năm 2011

**THÔNG TƯ'**

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ)

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 20 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính 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 như sau:

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung mục IV phần A (hướng dẫn khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:

**① Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:**

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Thời điểm bàn giao đất thực tế áp dụng như sau:

- Trường hợp được 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 trên thực địa được xác

095571448

định theo tiến độ giao đất. Tổ chức được giao đất lập kế hoạch tiến độ giao đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào tiến độ giao đất để thu tiền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm xác định phần diện tích hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo từng giai đoạn phù hợp với tiến độ bàn giao đất để làm cơ sở cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thời điểm kê khai, nộp đủ hồ sơ hợp lệ quy định tại điểm này là thời điểm người sử dụng đất đã kê khai đủ hồ sơ theo quy định và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên Môi trường thuộc UBND cấp huyện) xác nhận (có giấy biên nhận) đã tiếp nhận đủ hồ sơ của của người sử dụng đất.

Hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường (cơ quan quản lý nhà nước về đất đai).

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp. Riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở đối với diện tích đất đang sử dụng trong hạn mức sử dụng đất; đất được chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; theo đó:

- Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định là bảng giá đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Việc điều chỉnh bảng giá đất trong năm (nếu có) thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định là giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định

để tính thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và trường hợp doanh nghiệp nhà nước (công ty TNHH nhà nước một thành viên) tiến hành cổ phần hóa trong năm.

d) Trình tự xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất:

- *Đối với tổ chức:*

+ Trong vòng 15 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất (quyết định chuyên mục đích sử dụng đất, quyết định chuyển từ thuê đất sang giao đất) hoặc kể từ ngày nhận bàn giao đất thực tế, tổ chức được giao đất (được chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất) phải đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên Môi trường tại địa phương nơi có đất để kê khai nộp nghĩa vụ tài chính về đất.

+ Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về đất của người sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Cục thuế có văn bản kèm theo hồ sơ gửi Sở Tài chính tinh để nghị xác định giá đất làm căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định.

+ Trên cơ sở hồ sơ tiếp nhận từ Cục thuế, Sở Tài chính phối hợp với các Sở, ngành có liên quan kiểm tra, đối chiếu, xác định lại giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm phải tính thu tiền sử dụng đất (thời điểm tổ chức kinh tế được bàn giao đất thực tế hoặc nộp dù hồ sơ xin được chuyển mục đích sử dụng đất); Trường hợp xét thấy tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan xem xét, tổ chức xác định lại giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

Trường hợp Sở Tài chính đề nghị doanh nghiệp (tổ chức kinh tế) thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định thì trong khoảng thời gian 15 ngày làm việc, doanh nghiệp (tổ chức kinh tế) thực hiện thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định và thông báo tên doanh nghiệp thẩm định giá cùng thời hạn cung cấp Chứng thư thẩm định giá cho Sở Tài chính được biết.

Sau 30 ngày làm việc tính từ ngày ký hợp đồng thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định, doanh nghiệp (tổ chức kinh tế) phải nộp Chứng thư thẩm định giá tới Sở Tài chính.

Nếu quá 30 ngày làm việc, doanh nghiệp (tổ chức kinh tế) chưa cung cấp được Chứng thư thẩm định giá cho Sở Tài chính và không có lý do khách quan để được Sở Tài chính chấp thuận thì Sở Tài chính có trách nhiệm chỉ định doanh nghiệp thẩm định giá. Trường hợp thấy cần thiết, Sở Tài chính tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật để lựa chọn doanh nghiệp thẩm định giá.

Trên cơ sở chứng thư thẩm định giá do Doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp, Sở Tài chính chủ trì thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định

0955711448

dảm bảo giá đất tính thu tiền sử dụng đất của thừa (lô) đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất được Sở Tài chính xem xét, thẩm định theo chế độ quy định và tính trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

+ Sau khi đã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể, Sở Tài chính chuyển thông tin cho Cục thuế để Cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp và ra thông báo cho người sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy trình quy định.

- *Đối với hộ gia đình, cá nhân:*

+ Trong vòng 15 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất (quyết định chuyển mục đích sử dụng đất), hộ gia đình, cá nhân được giao đất (được chuyển mục đích sử dụng đất) phải đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện nơi có đất để kê khai nộp nghĩa vụ tài chính về đất.

+ Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về đất từ Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi cục thuế có văn bản kèm theo hồ sơ gửi Sở Tài chính tinh để nghị xác định giá đất làm căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định.

+ Trên cơ sở hồ sơ tiếp nhận từ Chi cục thuế; riêng trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất đổi với diện tích trong hạn mức sử dụng đất, Sở Tài chính thông báo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp dù hồ sơ hợp lệ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất phải xác định theo giá sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính xem xét lại giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm phải tính thu tiền sử dụng; Trường hợp tại thời điểm tính thu tiền sử dụng đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì cùng các cơ quan có liên quan xem xét, tổ chức xác định lại giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất với số lượng lớn mà Sở Tài chính ký hợp đồng thuê doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất trước khi Sở Tài chính chủ trì thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc giám đốc Sở Tài chính quyết định theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá được trừ vào số tiền sử dụng đất mà các hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

+ Sau khi đã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho giám đốc Sở Tài chính quyết định giá đất cụ thể, Sở Tài chính chuyển thông tin cho Chi cục thuế để Chi cục thuế

0955711448

xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp và ra thông báo cho người sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy trình quy định.

2. 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 được thực hiện như sau:

a) Đối với công trình xây dựng là nhà chung cư cũ từ 5 tầng trở xuống được nhà nước đầu tư xây dựng trước đây để bán hoặc cho thuê, tiền sử dụng đất được phân bổ cho các tầng theo hệ số như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

b) 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 điểm a khoản 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:

- Hệ số phân bổ được xác định bằng diện tích đất xây dựng nhà chia (:) cho 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.

**Điều 2. Bổ sung mục V vào phần A (hướng dẫn khoản 2 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:**

“V. Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp người được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất ứng trước 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

Số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án; theo đó:

✓ Phương án 1: Số tiền đã ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp được xác định đối với toàn bộ diện tích đất và do cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

✓ Phương án 2: Số tiền đã ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp được xác định đối với diện tích đất có thu tiền sử dụng đất và do cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Ví dụ: Năm 2011, Công ty A ứng 20 tỷ đồng để bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất có diện tích được giao là 20.000 m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích

095571448

đất có thu tiền sử dụng đất là 15.000m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng vào mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất là 5.000m<sup>2</sup>. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là 5 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Việc xác định tiền sử dụng đất và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của Công ty A như sau:

+ Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp = 15.000m<sup>2</sup> x 5 triệu đồng/m<sup>2</sup> = 75 tỷ đồng

+ Áp dụng phương án 1: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để khấu trừ được xác định cho toàn bộ diện tích đất được giao, cụ thể: Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho toàn bộ diện tích được giao và trù vào tiền sử dụng đất phải nộp là 20 tỷ đồng

=> Số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng = 55 tỷ đồng (= 75 tỷ đồng - 20 tỷ đồng)

+ Áp dụng phương án 2: chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để khấu trừ được xác định cho diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, cụ thể: Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quyết định trù vào tiền sử dụng đất phải nộp là 15 tỷ đồng (= 20 tỷ đồng / 20.000m<sup>2</sup>) x 15.000m<sup>2</sup>.

=> Số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng = 60 tỷ đồng (= 75 tỷ đồng - 15 tỷ đồng).

**Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 mục III phần B (hướng dẫn khoản 3 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:**

“3. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp trước tiền thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định số được trừ vào tiền tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ hết, nay được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì số tiền thuê đất đã nộp trước cho khoảng thời gian còn lại và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định số được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ hết (nếu có) được tiếp tục trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo nguyên tắc được bảo toàn số tiền đã nộp như sau:

Số tiền chưa được trừ này được thực hiện quy đổi tương ứng ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước (hoặc quy đổi tương ứng ra mức tỷ lệ % tiền sử dụng đất đã nộp tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước) để trừ vào số diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất khi được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; nhưng tối đa không vượt quá diện tích được chuyển từ thuê đất sang giao đất phải nộp tiền sử dụng đất. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước phải được xác định theo mục đích sử dụng mới của đất được giao phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

0955711448

**Điều 4. Bổ sung một nội dung vào mục IV phần B (hướng dẫn khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:**

“Việc xác định giá đất ở phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP được thực hiện theo tiết đ diêm 1.1 khoản 1 Điều 1 Thông tư này”.

**Điều 5. Sửa đổi, bổ sung điểm 4 mục I phần C (hướng dẫn khoản 5 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) như sau:**

“4. Tổ chức sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 9 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ), khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 12 ; khoản 1 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP), khoản 3 Điều 13 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, nhưng sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất đã được miễn hoặc giảm vào ngân sách nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trừ một số trường hợp sau:

a) Trường hợp người được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án cho người khác để thực hiện dự án đầu tư mà dự án mới vẫn thuộc diện ưu đãi đầu tư thì:

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng vẫn tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích được giao thì người nhận chuyển nhượng dự án tiếp tục được miễn giảm tiền sử dụng đất cho khoản thời gian sử dụng đất còn lại; người chuyển nhượng dự án không được tính số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng và không phải nộp số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước,

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng sử dụng đất vào mục đích khác nhưng dự án sau khi chuyển nhượng vẫn thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất khác với mức ưu đãi của dự án trước khi nhận chuyển nhượng thì :

+ Nếu dự án mới có mức ưu đãi cao hơn mức ưu đãi của dự án trước khi chuyển nhượng thì chỉ được hưởng mức ưu đãi tối đa bằng với mức ưu đãi của dự án trước khi chuyển nhượng cho khoảng thời gian sử dụng đất còn lại, khi đó người chuyển nhượng dự án không được tính giá trị quyền sử dụng đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng và không phải nộp số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước;

+ Nếu dự án mới có mức ưu đãi thấp hơn mức ưu đãi của dự án trước khi chuyển nhượng thì chỉ được hưởng theo mức thấp hơn đó. Người chuyển nhượng dự án không phải nộp giá trị quyền sử dụng đất đã được miễn, giảm

tương ứng với mức ưu đãi cho dự án mới vào ngân sách nhà nước và không được tính vào giá chuyển nhượng dự án; phải nộp khoản chênh lệch giữa mức ưu đãi về tiền sử dụng đất của dự án trước khi chuyển nhượng và mức ưu đãi của dự án được hưởng sau khi chuyển nhượng và ngân sách nhà nước và được tính giá trị phần chênh lệch này vào giá chuyển nhượng của dự án.

b) Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng ưu đãi về tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất (từ chối ưu đãi) thì được thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất như đối với trường hợp không được ưu đãi về tiền sử dụng đất. Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư này.

**Điều 6. Bổ sung mục IIa vào phần D (hướng dẫn khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ) như sau:**

«Mục IIa. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất.

1. Việc ghi nợ tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP) được thực hiện như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đơn đề nghị được ghi nợ (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) gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

b) Sau khi tiếp nhận đơn của hộ gia đình, cá nhân kèm theo hồ sơ có liên quan, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi «Nợ tiền sử dụng đất» trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyển thông tin trên cho Cơ quan thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi việc thu nợ và thanh toán nợ của hộ gia đình, cá nhân. Sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất ở trong hạn mức và diện tích đất ở ngoài hạn mức.

2. Việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, người sử dụng đất đến Cơ quan thuế kê khai (kèm theo hồ sơ có liên quan) và được lựa chọn thanh toán nợ theo từng phần diện tích trong hạn mức hoặc ngoài hạn mức.

b) Cơ quan thuế thực hiện xác định số tiền sử dụng đất phải trả của hộ gia đình, cá nhân theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp như sau:

- Trường hợp hộ gia đình cá nhân đến cơ quan thuế thanh toán nợ trong khoảng thời hạn 5 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở); đối với diện tích vượt hạn mức thì giá đất tính

thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho Sở Tài chính quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp hộ gia đình cá nhân đến cơ quan thuế thanh toán nợ sau 5 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ (đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở); đối với diện tích vượt hạn mức thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho Sở Tài chính quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm trả nợ.

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo hình thức trả nợ dần khi có khả năng về tài chính thì trong thời hạn tối đa là 5 năm tiền sử dụng đất được xác định theo nguyên tắc nếu tại gạch đầu dòng (-) thứ nhất điểm này; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính (= tiền sử dụng đất còn nợ/tổng số tiền sử dụng đất được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Việc xác định lại giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở của hộ gia đình, cá nhân nêu trên được thực hiện theo quy định tại tiết d điểm 1.1 khoản 1 Điều 1 của Thông tư này.

c) Sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành việc thanh toán nợ, Cơ quan thuế có trách nhiệm ra thông báo hoặc xác nhận để người sử dụng đất đến Phòng Tài nguyên và Môi trường làm thủ tục xóa “Nợ tiền sử dụng đất” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ví dụ: Tháng 10 năm 2010, hộ gia đình A được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất với diện tích là 300 m<sup>2</sup> và được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá sử hạn mức giao đất ở của địa phương tại thời điểm cấp giấy là 200m<sup>2</sup>; giá đất ở do UBND cấp tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A nêu trên là 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Trong khoảng thời hạn 5 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đến làm thủ tục thanh toán nợ, hộ gia đình A được thanh toán nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận; cụ thể:

Số tiền sử dụng đất mà hộ gia đình A phải nộp tính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng; trong đó:

+ Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là 400.000.000 đồng (= 200m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>).

+ Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là 300.000.000 đồng (= 100m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>).

(Trường hợp thực hiện theo hình thức trả nợ dần khi có khả năng về tài chính thì hộ gia đình A được lựa chọn trả tiền sử dụng đất cho khoản nợ tiền sử dụng đất trong hoặc ngoài hạn mức).

Giá sử trong thời hạn 5 năm (từ tháng 10/2010 đến tháng 10/2015) hộ gia đình A mới trả được 240.000.000 đồng (= 80%) tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức đất ở; tháng 5 năm 2017 hộ gia đình A mới làm thủ tục thanh toán nốt số nợ tiền sử dụng đất; giá đất ở do UBND cấp tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A tại thời điểm tháng 5/2017 là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Khi đó, số tiền sử dụng đất còn lại hộ gia đình A phải trả là 680.000.000 đồng; cụ thể:

+ Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là 600.000.000 đồng (= 200m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ).

+ Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là 80.000.000 đồng { (= 100m<sup>2</sup> x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>) x 20%}.

## Điều 7. Điều khoản thi hành.

### 1. Tổ chức thực hiện.

a) Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan thuế, cơ quan tài chính, Kho bạc nhà nước phối hợp với các cấp, các ngành ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Thông tư này; kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc khiếu nại, tố cáo về kê khai, xác nhận không đúng thực tế thời điểm sử dụng đất gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc người nộp tiền sử dụng đất.

b) Cơ quan thuế chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo quy trình cải cách thủ tục hành chính, tiếp nhận hồ sơ từ cơ quan tài nguyên và môi trường để phối hợp với cơ quan tài chính xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất, các khoản thu khác (nếu có); phê duyệt miễn, giảm tiền sử dụng đất, xử lý vướng mắc về thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, Nghị định số 44/2008/NĐ-CP, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

c) Cơ quan tài chính chịu trách nhiệm chỉ đạo việc xác định, thẩm định giá đất làm căn cứ để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

d) Kho bạc nhà nước chịu trách nhiệm chỉ đạo việc tổ chức thu tiền sử dụng đất theo đúng quy trình thu ngân sách Nhà nước và thoả thuận với cơ quan thuế để tổ chức thu tiền sử dụng đất thuận lợi cho người nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

2. Thông tư này có hiệu lực từ ngày .... tháng ... năm 2011.

0955711448

Bãi bỏ Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 01 tháng 08 năm 2006 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính.

Những quy định trước đây trái với Thông tư này đều bãi bỏ.

Trong quá trình thực hiện Thông tư nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

*Nơi nhận:*

- Thủ tướng Chính phủ và các phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- UBND, Sở Tài chính, KBNN, Sở TN&MT, Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- VP Ban chỉ đạo về PCTM, Kiểm toán NN; Công thông tin điện tử VPCP;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG**

**Nguyễn Hữu Chí**

095711448