Tủ sách
PHÁP LUẬT PHỔ THÔNG

TRƯƠNG HUỲNH THẮNG

HỎI - ĐÁP PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Tái bản có sửa đổi, bổ sung)

ST
NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA

HỎI - ĐÁP PHÁP LUẬT
VỀ
THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Biên mục trên xuất bản phẩm
của Thư viện Quốc gia Việt Nam

Trương Huỳnh Thắng

Hỏi - Đáp pháp luật về thu tiền sử dụng đất / Trương Huỳnh Thắng. - Tái bản. - H. : Chính trị Quốc gia, 2016. - 164tr. ; 19cm. - (Tủ sách Xã - Phường - Thị trấn)

Đầu bìa sách ghi: Hội đồng chỉ đạo xuất bản sách xã, phường, thị trấn

1. Pháp luật 2. Luật đất đai 3. Thu tiền sử dụng đất 4. Việt Nam 5. Sách hỏi đáp

346.59704302638 - dc23

CTH0395p-CIP

Mã số: 3.34 (V)
CTQG - 2016

TRƯƠNG HUỲNH THẮNG

HỎI - ĐÁP PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Tái bản có sửa đổi, bổ sung)

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT
Hà Nội - 2016

CHÚ DẪN CỦA NHÀ XUẤT BẢN

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

Nhằm mục đích giúp các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tìm hiểu pháp luật về những vấn đề nêu trên nắm được các

quy định cơ bản về thu tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai hiện hành, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật tái bản có sửa đổi, bổ sung cuốn sách ***Hỏi - Đáp pháp luật về thu tiền sử dụng đất***. Cuốn sách gồm 103 câu hỏi và trả lời, hy vọng sẽ giúp ích cho các tổ chức và cá nhân trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai.

Tháng 6 năm 2016

NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT

MỤC LỤC

Trang

* *Chú dẫn của Nhà xuất bản* 5

I. Quy định chung về tiền sử dụng đất 31

Câu hỏi 1: Tiền sử dụng đất phải nộp trong những trường hợp nào? 31

Câu hỏi 2: Những đối tượng nào phải nộp tiền sử dụng đất? 32

Câu hỏi 3: Tiền sử dụng đất phải nộp được xác định dựa trên những căn cứ nào? 33

Câu hỏi 4: Giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào? 34

Câu hỏi 5: Giá đất cụ thể xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào? 36

Câu hỏi 6: Giá đất cụ thể xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để tính tiền sử dụng đất trong những trường hợp nào? 37

Câu hỏi 7: Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 38

Câu hỏi 8: Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 38

Câu hỏi 9: Trường hợp công trình nhà ở, công trình hỗn hợp nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất của mỗi đối tượng sử dụng đất được xác định như thế nào? 41

Câu hỏi 10: Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định trên những căn cứ nào? 43

Câu hỏi 11: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 44

Câu hỏi 12: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 45

Câu hỏi 13: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 50

Câu hỏi 14: Trường hợp tổ chức là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc trung ương quản lý được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?..... 51

Câu hỏi 15: Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 51

Câu hỏi 16: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103

Luật đất đai năm 2013 sang làm đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 57

Câu hỏi 17: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01-7-2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 59

Câu hỏi 18: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 59

Câu hỏi 19: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài trước ngày 01-7-2004 mà không phải là đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê, khi chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 60

Câu hỏi 20: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp dưới hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01-7-2014, khi được chuyển mục đích sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 61

Câu hỏi 21: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 61

Câu hỏi 22: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?.....64

Câu hỏi 23: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật đất đai của người sử dụng đất sang đất ở thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 65

Câu hỏi 24: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của

Luật đất đai, nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?.....68

Câu hỏi 25: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 69

Câu hỏi 26: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?.....70

Câu hỏi 27: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ trước ngày 15-10-1993; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào?.....72

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

Câu hỏi 29: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất không có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng được xác định như thế nào? 74

Câu hỏi 30: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 75

Câu hỏi 31: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 mà không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 76

Câu hỏi 32: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định từ trước ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2014 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 77

Câu hỏi 33: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15-10-1993 đến trước ngày 01-7-2004 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 79

Câu hỏi 34: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền, sử dụng ổn định trước ngày 01-7-2004 và không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng được xác định như thế nào? 81

Câu hỏi 35: Việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào? 83

Câu hỏi 36: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đồng sở hữu quyền sử dụng đất của 01 thửa đất, việc xác định hạn mức giao đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất được quy định như thế nào?.....87

Câu hỏi 37: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận thừa kế quyền sử dụng đất mà không phải nộp tiền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp mà không phải nộp tiền sử dụng đất hoặc có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nay xin cấp đổi Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở được xác định như thế nào? 90

Câu hỏi 38: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 91

Câu hỏi 39: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở và có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 92

Câu hỏi 40: Hộ gia đình, cá nhân có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất nhiều lần khi được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp Giấy chứng nhận hay không? 94

Câu hỏi 41: Hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 94

Câu hỏi 42: Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, khi được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 95

Câu hỏi 43: Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất không? 95

Câu hỏi 44: Dự án đầu tư thuộc tất cả các lĩnh vực có được áp dụng chế độ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư hay không? 96

Câu hỏi 45: Người sử dụng đất có đương nhiên được hưởng ưu đãi chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất hay không? 96

Câu hỏi 46: Người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất nếu có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất thì được xử lý như thế nào? 97

Câu hỏi 47: Những trường hợp nào được miễn tiền sử dụng đất? 97

Câu hỏi 48: Những trường hợp nào được giảm tiền sử dụng đất? Mức giảm là bao nhiêu? 100

Câu hỏi 49: Chức danh nào trong cơ quan Thuế có thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm? 102

Câu hỏi 50: Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất, có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không? 103

Câu hỏi 51: Tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình), vậy tiền sử dụng đất đã nộp được xử lý như thế nào? 104

Câu hỏi 52: Tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó đề nghị và

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất, như vậy có phải nộp thêm tiền sử dụng đất hay không? 105

Câu hỏi 53: Trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các dự án đã được giao đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01-7-2014 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 107

Câu hỏi 54: Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để giao đất và Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá hoặc không đấu giá thì tiền sử dụng đất và tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xác định và xử lý như thế nào? 108

Câu hỏi 55: Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì số tiền đã ứng trước của người được giao đất được xử lý như thế nào? 110

Câu hỏi 56: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng nợ tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được xử lý như thế nào? 112

Câu hỏi 57: Người sử dụng đất được ghi nợ số tiền sử dụng đất thì thời gian trả nợ được quy định như thế nào? 112

Câu hỏi 58: Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư được nợ tiền sử dụng đất thực hiện trả tiền sử dụng đất sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ hoặc thực hiện trả trước hạn thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào? 113

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

hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn 2%/năm hay không? 114

Câu hỏi 60: Trong thời gian được ghi nợ hoặc hết thời gian được ghi nợ, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thanh toán tiền sử dụng đất như thế nào? 115

Câu hỏi 61: Trường hợp sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ trên Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được xử lý như thế nào? 115

Câu hỏi 62: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất chuyển nhượng hoặc để lại thừa kế quyền sử dụng đất, số tiền sử dụng đất còn nợ được xử lý như thế nào? 116

Câu hỏi 63: Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất có phải nộp tiền chậm nộp hay không? 117

Câu hỏi 64: Trách nhiệm của Bộ Tài chính trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 118

Câu hỏi 65: Trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 119

Câu hỏi 66: Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong việc tổ chức thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 120

Câu hỏi 67: Trách nhiệm của cơ quan Tài chính trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?..... 121

Câu hỏi 68: Trách nhiệm của cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 122

Câu hỏi 69: Trách nhiệm của cơ quan Thuế trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 123

Câu hỏi 70: Trách nhiệm của cơ quan Kho bạc Nhà nước trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 123

Câu hỏi 71: Trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?..... 124

II. Thủ tục hành chính về xác định, kê khai, nộp tiền sử dụng đất..... 125

Câu hỏi 72: Thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất được quy định như thế nào?..... 125

Câu hỏi 73: Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được thực hiện như thế nào? 127
Câu hỏi 74: Trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như thế nào? 129
Câu hỏi 75: Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào? 131
Câu hỏi 76: Trình tự, thủ tục nộp hồ sơ kê khai tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào? 133
Câu hỏi 77: Thời hạn nộp tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 134
Câu hỏi 78: Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì người sử dụng đất có được thông báo lại về số tiền sử dụng đất phải nộp hay không? 135
Câu hỏi 79: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp người có công với cách mạng được quy định như thế nào? 135
Câu hỏi 80: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện hộ nghèo được quy định như thế nào? 136
Câu hỏi 81: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ đồng bào dân tộc thiểu số

ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, vùng biên giới hải đảo được quy định như thế nào? 136

Câu hỏi 82: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội được quy định như thế nào? 137

Câu hỏi 83: Hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai được quy định như thế nào? 138

Câu hỏi 84: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được quy định như thế nào? 138

Câu hỏi 85: Thời điểm nộp hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được quy định như thế nào? 139

Câu hỏi 86: Trình tự, thủ tục và thời gian giải quyết hồ sơ miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất được quy định như thế nào? 139

III. Một số vấn đề chuyển tiếp khi chuyển sang thu tiền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013 141

Câu hỏi 87: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì sẽ do cơ quan nào xử lý? 141

Câu hỏi 88: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào? 141

Câu hỏi 89: Hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đã nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc đã chuyển cho cơ quan Thuế, cơ quan Tài chính trước ngày 01-7-2014 nhưng đến ngày 01-7-2014 chưa giải quyết xong thì xử lý như thế nào? 142

Câu hỏi 90: Dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới đã có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31-12-2008 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày

01-10-2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP thì thực hiện thu tiền sử dụng đất như thế nào? 143

Câu hỏi 91: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp Giấy chứng nhận nhưng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc quyết định công nhận quyền sử dụng đất thì nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào? 144

Câu hỏi 92: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào? 145

Câu hỏi 93: Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành)

và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tiền sử dụng đất được xử lý như thế nào? 148

Câu hỏi 94: Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ ngày 15-10-1993 đến ngày 01-7-2004 và trước ngày 01-7-2014 chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào? 149

Câu hỏi 95: Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở (giao đất mới) từ sau ngày 01-7-2004 đến trước ngày 01-7-2014 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì phải nộp tiền sử dụng đất như thế nào? 150

Câu hỏi 96: Đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) nhưng nay mới xác định tiền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 153

Câu hỏi 97: Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01-7-2014 (ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được xử lý như thế nào? 154

Câu hỏi 98: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp tiền thuê đất một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp tiền thuê đất một lần bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại Luật đất đai năm 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì tiền sử dụng đất được xác định như thế nào? 155

Câu hỏi 99: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho

cán bộ, công nhân viên mượn đất để ở trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào? 156

Câu hỏi 100: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01-7-2004, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được xác định như thế nào? 158

Câu hỏi 101: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15-10-1993, không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất, nếu nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến ngày 01-7-2014 vẫn chưa thanh toán hết tiền sử dụng đất thì khi thanh toán nợ, tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như thế nào? 160

Câu hỏi 102: Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào? 162

Câu hỏi 103: Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành từ ngày nào? 162

I. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Trả lời:

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

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa có mục đích kinh doanh thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

- Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng đang sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất.

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

Trả lời:

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

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

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP,

người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật đất đai năm 2013 và được xác định trên các căn cứ sau:

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

- Mục đích sử dụng đất.

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, giá đất theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định áp dụng trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được công nhận

quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức.

Việc xác định diện tích đất trong hạn mức tại điểm a khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP phải đảm bảo nguyên tắc mỗi hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân chỉ được xác định diện tích đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở một lần và trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương[1].

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

Hộ gia đình, cá nhân chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác của việc kê khai diện tích thửa đất trong hạn mức giao đất ở hoặc hạn mức công nhận đất ở được áp dụng tính thu tiền sử dụng đất; nếu bị phát hiện kê khai gian lận sẽ bị truy thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và bị xử phạt theo quy định của pháp luật về thuế.

---

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

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

Trả lời:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng đối với trường hợp diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại áp dụng để xác định tiền sử dụng đất trong các trường hợp:

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

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

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

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

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

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

Trả lời:

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số

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

Tiền sử dụng đất phải nộp	=	Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	x	Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (nếu có)	-	Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

Trong đó:

- Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất là diện tích đất có thu tiền sử dụng đất ghi trên quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

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

Theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính

hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (Thông tư này được sửa đổi, đính chính bởi Quyết định số 1939/QĐ-BTC ngày 14-8-2014, sau đây gọi là Thông tư số 76/2014/TT-BTC), tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, trong đó:

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

+ Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc trung

ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

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

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

Trả lời:

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

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

nước phải phân bổ để xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước trực tiếp giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc xác định giá trị tài sản là nhà gắn liền với đất đối với quỹ nhà thuộc sở hữu của Nhà nước tại các tòa nhà nhiều tầng; không áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê)[1] được thực hiện như sau:

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

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

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

- Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống

---

1. Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 1939/QĐ-BTC ngày 14-8-2014 của Bộ Tài chính về đính chính Thông tư số 76/2014/TT-BTC.

trong toà nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà.

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

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

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

Trả lời:

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

Trường hợp tại một số vị trí đất thực hiện dự án trong cùng một khu vực, tuyến đường có hệ số sử dụng

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

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

Trả lời:

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

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

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, khi được chuyển

mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần, khi được chuyển mục đích sang đất ở đồng thời với chuyển từ thuê đất sang giao đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ (-) tiền thuê đất phải nộp một lần của loại đất trước khi chuyển mục đích theo thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

- Trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, khi được chuyển mục đích sử dụng đất cùng với chuyển từ thuê đất sang giao đất phải nộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng

đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC trừ (-) đi số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

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

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

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

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

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

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

điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

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

thương mại dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị).

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

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

Trả lời:

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

---

1. Tham khảo câu hỏi số 12.

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

Trả lời:

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

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

Trả lời:

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

sử dụng đất theo giá đất quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

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

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

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

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

Theo hướng dẫn tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC, trường hợp tổ chức kinh

tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao có thời hạn (mà người sử dụng đất trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc nhà ở để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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.

- 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:

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

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:

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

Trường hợp chuyển mục đích từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đang sử dụng hoặc có nguồn gốc do

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

Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền sử dụng đất.

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở

thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 103 Luật đất đai[1] sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

---

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

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

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

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

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

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

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01-7-2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định

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

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

Trả lời:

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