

**BỘ TÀI CHÍNH**

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

Số: 11451/BTC-QLCS

V/v tham gia ý kiến Dự thảo Nghị  
định về thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2013

Kính gửi:

- Thanh tra Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Công thương;
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc TW.

Ngày 04/4/2013, Thủ tướng Chính phủ có Chỉ thị số 05/CT-TTg về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp thực hiện đề trong năm 2013 hoàn thành cơ bản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, tại điểm 3 Chỉ thị này có nêu: "3. Các Bộ, ngành: Tài chính, xây dựng, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, ngân hàng Nhà nước Việt Nam rà soát các quy định thuộc lĩnh vực quản lý có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận để đề xuất, sửa đổi và hướng dẫn giải quyết kịp thời các vướng mắc trong quá trình thực hiện tại địa phương".

Thực hiện chỉ đạo nêu trên, Bộ Tài chính đã thực hiện rà soát chính sách thu tiền sử dụng đất liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ và trên cơ sở đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1637/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 06/5/2013 và Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 12/6/2013 về việc sửa đổi các quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi cấp giấy chứng nhận; Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính dự thảo Tờ trình Chính phủ và Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ theo nội dung (đính kèm).

Đề nghị Quý Bộ, ngành, UBND Tỉnh tổng hợp tình hình thực hiện Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ (ưu điểm, khuyết điểm và vướng mắc thực tế); đồng thời có ý kiến tham gia bằng văn bản về Dự thảo Tờ trình Chính phủ và Dự thảo Nghị định của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP và gửi về Bộ Tài chính (Cục Quản lý công sản - Số 28 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) trước ngày 10 tháng 9 năm 2013.

Mong nhận được sự phối hợp của Quý Bộ, Ủy ban nhân dân./.

Nơi nhận: /

- Như trên;
- Vp PC;
- Lưu: VT, Cục QLCS.



Nguyễn Hữu Chí

**BỘ TÀI CHÍNH**

Số: /TTr -BTC

Dự thảo kèm theo Công văn  
11451/BTC-QLCS ngày 27/8/2013

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày tháng năm 2013*

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất**

Kính gửi: Chính phủ

**A - SỰ CẦN THIẾT PHẢI SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 120/2010/NĐ-CP.**

**I. Cơ sở pháp lý**

Ngày 04/4/2013, Thủ tướng Chính phủ có Chỉ thị số 05/CT-TTg về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp thực hiện để trong năm 2013 hoàn thành cơ bản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo đó, tại điểm 3 Chỉ thị này có nêu: "3. Các Bộ, ngành: Tài chính, xây dựng, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, ngân hàng Nhà nước Việt Nam rà soát các quy định thuộc lĩnh vực quản lý có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận để đề xuất, sửa đổi và hướng dẫn giải quyết kịp thời các vướng mắc trong quá trình thực hiện tại địa phương".

Thực hiện chỉ đạo nêu trên, Bộ Tài chính đã thực hiện rà soát chính sách thu tiền sử dụng đất liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2012 của Chính phủ. Đồng thời, trên cơ sở đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1637/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 06/5/2013 về việc sửa đổi các quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai khi cấp giấy chứng nhận, Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2012 của Chính phủ.

**II. Cơ sở thực tiễn**

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, đã thực hiện xóa bỏ

dân bao cấp về tiền sử dụng đất đai và từng bước nâng tiền sử dụng sát với các nguyên tắc cung cầu thị trường.

Thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất này, số thu ngân sách nhà nước về tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng cao nhất và có mức tăng cao nhất trong các nguồn thu NSNN về đất đai. Nếu như năm 2002 số thu từ các khoản từ đất khoảng 5.486 tỷ đồng, chiếm 4.4% tổng số thu NSNN. Đến năm 2010, số thu NSNN từ đất đai đã tăng lên là 67.767 tỷ đồng, chiếm 11.21% tổng số thu NSNN. Cụ thể, số thu tiền sử dụng đất tăng dần qua các năm (năm 2002 là 3.244 tỷ đồng, năm 2003 là 8.149 tỷ đồng, năm 2004 là 14.202 tỷ đồng, năm 2005 là 14.176 tỷ đồng, năm 2006 là 15.416 tỷ đồng, năm 2007 là 28.677 tỷ đồng, năm 2008 là 31.598 tỷ đồng, năm 2009 là 37.695 tỷ đồng, năm 2010 là 48.662 tỷ đồng) *(nguồn số liệu của Tổng cục Thuế)*.

Tuy nhiên, sau gần 6 năm thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP chưa xử lý được một số quan hệ tài chính về đất đai mới phát sinh. Ngoài ra, việc thu tiền sử dụng đất theo giá đất thị trường được áp dụng từ ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP có hiệu lực thi hành khiến tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân tăng cao, nhiều hộ không đủ tiền nộp tiền sử dụng đất khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; Bộ Tài chính đã có Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 hướng dẫn thực hiện Nghị định này; trong đó cho phép hộ gia đình, cá nhân khi hợp thức hoá quyền sử dụng đất (cấp giấy chứng nhận) được nộp tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.

Việc điều chỉnh tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP là phù hợp với chính sách chung về đất đai và xu hướng phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế. Tuy nhiên, một số quy định về thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chưa thực sự thống nhất giữa những trường hợp sử dụng đất qua từng thời điểm thay đổi chính sách đất đai. Ngoài ra, quy định thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân theo giá đất sát với giá thị trường đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương gây phức tạp trong việc xác định thời điểm và mức thu tiền sử dụng đất theo giá đất sát giá thị trường cho từng trường hợp cụ thể. Tại một số thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, giá đất thị trường cao gấp nhiều lần giá đất do UBND thành phố quy định khiến mức thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở rất cao, một số hộ gia đình, cá nhân không đủ khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất, nhất là trong giai đoạn nền kinh tế suy thoái như hiện nay; do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đạt được tiến độ đề ra. Do vậy, trong khi Luật Đất đai chưa được sửa đổi; Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép sửa đổi ngay Nghị định số 120/2010/NĐ-CP nhằm khắc phục một số tồn tại nêu trên.



## **B- NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI TẠI CHÍNH SÁCH THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN HÀNH.**

### **I- Về phạm vi áp dụng:**

Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước khi Nhà nước giao đất, cho chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, riêng đối với trường hợp trường hợp thu tiền sử dụng đất khi giao đất để thực hiện chính sách tái định cư cho người bị thu hồi đất trên thực tế không áp dụng quy định của Nghị định về thu tiền sử dụng đất mà áp dụng theo chính sách cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước và quy định cụ thể của địa phương. Do đó, trình Chính phủ cho phép bổ sung khoản 1a Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP để sửa đổi, bổ sung phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 198/2004/ND-CP như sau:

*"1. Bổ sung khoản 1a Điều 2 như sau:*

*"1a. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:*

*Điều 1. Phạm vi điều chỉnh*

*Nghị định này quy định thu tiền sử dụng đất khi:*

- a). Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;*
- b). Chuyển mục đích sử dụng đất;*
- c). Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;*
- d). Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định này;*
- đ). Xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.*

*2. Đối với trường hợp thu tiền sử dụng đất khi giao đất để thực hiện chính sách tái định cư cho người bị thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; không áp dụng quy định của Nghị định này."*

### **II- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:**

*1- Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ từ ngày 01/01/2005 đến ngày 01/03/2011 (theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ). Về vấn đề này, Bộ Tài chính xin báo cáo như sau:*

Tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định: "Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 trở về sau thì giá đất áp dụng để xác định nghĩa vụ tài chính là giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ".

Quy định này dẫn đến việc hiểu không thống nhất ở các địa phương; trong đó phần lớn các địa phương hiểu và đã thực hiện thu nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy

chứng nhận (gồm tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế thu nhập từ chuyển quyền) là theo giá do UBND cấp tỉnh ban hành và quy định; song cũng có một số ý kiến cho rằng quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được hiểu việc thu nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận phải theo giá thực tế thị trường và do UBND cấp tỉnh quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. Do đó, để bảo đảm sự thống nhất trong thực hiện việc thu nghĩa vụ tài chính khi cấp GCN, tại Báo cáo số 83/BC-BTNMT Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị sửa đổi khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP để quy định thống nhất việc thu nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận là thu theo giá do UBND cấp tỉnh quy định.

Do thực tế khi triển khai thực hiện xác định nộp tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân hầu hết các địa phương đều thu theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (Bảng giá đất) mà không thu theo khoản 3 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên. Đến khi Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 có hiệu lực thi hành (ngày 01/10/2009) thì UBND thành phố Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép áp dụng: trong hạn mức thu theo giá UBND cấp tỉnh quy định (Bảng giá đất), ngoài hạn mức thu theo giá thị trường (Công văn số 194/UBND-ĐTMT-M ngày 25/5/2010); Chính phủ có văn bản gửi UBND thành phố Hồ Chí Minh (Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14/7/2010) chấp thuận với đề xuất của thành phố tại Công văn số 194/UBND-ĐTMT-M ngày 25/5/2010. Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính đã đưa nội dung này vào Nghị định số 120/2010/NĐ-CP.

Nay, để xử lý tồn tại do các địa phương đã thực hiện, Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép sửa đổi nội dung này bằng cách bổ sung điểm 2 khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP (để thay thế khoản 3 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ), như sau:

*“b) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp:*

*- Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định số 120/2010 ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 01/03/2011).*

*...”*

**2. Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân kể từ ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành (theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP).**

*a) Quy định tại chính sách và thực tế triển khai thực hiện:*

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận (công



nhận) quyền sử dụng đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì:

(i) Đối với diện tích *trong hạn mức sử dụng đất* (hạn mức giao đất ở) thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành và quy định (Bảng giá đất).

(ii) Đối với diện tích *vượt hạn mức giao đất ở* thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định và được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định *bằng tỷ lệ giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (Bảng giá đất)*.

Căn cứ hướng dẫn nêu trên của Bộ Tài chính, UBND các tỉnh đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất để công bố công khai hàng năm, làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất *đối với diện tích đất vượt hạn mức*.

Qua theo dõi, cập nhật thì Hệ số điều chỉnh giá đất do các tỉnh xác định và ban hành dao động từ 1,1-1,5 lần giá đất tại Bảng giá (đối với các địa phương có chênh lệch giữa giá đất do UBND tỉnh ban hành và giá đất thị trường thấp); đối với các thành phố lớn như TP HCM, Hà Nội... có sự chênh lệch lớn giữa giá đất do UBND tỉnh ban hành so với giá thị trường thì áp Hệ số bằng 2 để tính tiền sử dụng đất của phần diện tích đất vượt hạn mức đối với trường hợp cấp giấy (công nhận QSD đất); còn đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất thì phần diện tích vượt hạn mức bị áp hệ số điều chỉnh giá đất cao hơn 2 lần so với Bảng giá (có nơi cao 3 đến 4 lần giá đất trên Bảng giá).

Tuy nhiên, việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất nêu trên cũng phức tạp và vẫn phải khảo sát giá đất thị trường mang tính phổ biến để so sánh với giá đất UBND cấp tỉnh ban hành; do đó việc xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận ở các địa phương vẫn còn chậm, không bảo đảm thời gian giải quyết thủ tục theo quy định.

#### *b) Đề xuất phương án xử lý:*

Trên cơ sở kết hợp chính sách quy định với thực tế triển khai tại địa phương, Bộ Tài chính trình Chính phủ vẫn quy định tách diện tích đất trong và ngoài hạn mức giao đất ở để quy định xác định thu tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban quy định hoặc giá đất do UBND quyết định theo giá đất thị trường trong trường hợp này kể từ thời điểm Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp GCN kể ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành trở đi thì thu tiền sử dụng đất theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở, thu tiền sử dụng đất theo giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Đồng thời, quy định sửa đổi về cách xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo hướng đơn giản thuận tiện để quy trình thực hiện nhanh hơn, bảo đảm tiến độ xác định giá đất thu

tiền sử dụng đất để công bằng với các trường hợp đã nộp. Quy định như trên là phù hợp vì:

Trên thực tế tại Thành phố Hồ Chí Minh, việc tính giá thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp cấp GCNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định (sát với giá đất thị trường) bắt đầu phát sinh từ khi Chính phủ ban hành Nghị định số 69/2009/NĐ-CP. Tuy nhiên, do khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện nên thành phố HCM đã có văn bản báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của TTCP và tại Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14/7/2010, TTCP đã cho phép Thành phố được áp dụng giá đất theo bảng giá do UBND Thành phố ban hành đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở. Sau khi có văn bản nêu trên của TTCP thì thực tế tại Thành phố cũng chỉ giải quyết được các hồ sơ xin cấp GCNQSD đất đã nộp mà có diện tích đất trong hạn mức giao đất ở. Còn lại các hồ sơ đã nộp mà có diện tích đất lớn (vượt hạn mức) thì người dân vẫn thắc mắc, chưa xử lý được. Nhất là khi UBND Thành phố HCM ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC; theo đó, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì hệ số điều chỉnh giá đất cao trên 2 lần, có nơi cao 3-4 lần giá đất theo Bảng giá đất. Ngày 30/5/2013, sau khi xin ý kiến của HĐND Thành phố, UBND TP. HCM có Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND đã xác định và điều chỉnh lại hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất để cấp giấy chứng nhận cho diện tích đất vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân từ 1,1 đến 2 lần giá đất tại Bảng giá.

Do đó, nếu xử lý thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi cấp giấy (công nhận quyền sử dụng đất) theo giá đất sát giá thị trường đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương từ thời điểm Nghị định số 120/2010/NĐ-CP có hiệu lực thì hành thì tiền sử dụng đất sẽ ưu đãi hơn trường hợp từ thời điểm Nghị định số 69/2009/NĐ-CP có hiệu lực thì hành nên sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ. Hơn nữa, Bộ Tài chính liên hệ và được biết đa số các địa phương (trừ TP. HCM) thực hiện việc tính giá thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức theo giá đất do UBND cấp tỉnh quyết định (sát với giá đất thị trường) kể từ khi Nghị định số 120/2010/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thì hành.

Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định để xử lý vướng mắc nêu tại điểm 1 và điểm 2 mục II Tờ trình này như sau:

*“1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ tính thu tiền sử dụng đất như sau:*

*“2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:*

*2.1 Thời điểm 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 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. Đối với tổ chức sử dụng đất, 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.

b) Khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng:

- Đối với tổ chức sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng 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.

## 2.2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do 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 đối với trường hợp:

- Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 có hiệu lực thi hành.

b) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp:

- Hộ gia đình, cá nhân nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định số 120/2010 ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 01/03/2011).

- Hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở, được chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất trong hạn mức sử dụng đất ở kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 trở về sau.

Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất lần đầu do tách hộ thì hạn mức sử dụng đất được xác định cho từng đối tượng hộ gia đình mới hình thành sau khi tách hộ.



c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở, được chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất vượt hạn mức sử dụng đất ở kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 trở về sau.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định để xác định và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất so với giá đất quy định tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng của đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương để tính thu tiền sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.”

**III- Về quy định thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp đất ở được giao không đúng thẩm quyền.**

**Quy định tại chính sách và thực tế triển khai thực hiện:** Việc quy định mức thu tại các văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể như sau: Tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 có quy định *trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993, không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ.*

Tuy nhiên, do quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 là rất rộng và không rõ như thế nào là đất không có tranh chấp, có bao gồm đất lấn chiếm, đất khai hoang, đất đã giao cho các tổ chức của nhà nước sau đó cấp trái thẩm quyền cho cán bộ công nhân viên hoặc người khác sử dụng, hay chỉ đơn thuần là đất do cha ông đang ở ổn định nay thừa kế cho con cháu tiếp tục sử dụng nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất...; và khi cấp giấy thì không thu tiền sử dụng đất cho phần diện tích trong hạn mức hay toàn bộ diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng (vì thực tế trong những thửa đất này có nhiều loại đất, không phân biệt được đâu là đất ở, đâu là đất vườn ao, đâu đất phi nông nghiệp và thường là có diện tích rất rộng) nên trong thực tế triển khai thực hiện có nhiều vướng mắc. Do vậy, tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ đã hướng dẫn cụ thể hoá khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, theo đó đã quy định: *Trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này - tức là trừ trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm như lấn chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng, ...) khi được cấp GCNQSDĐ đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở.*

Đồng thời, cũng tại Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đã quy định trường hợp giao đất ở trái thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng

đất. Trường hợp giao đất ở trái thẩm quyền từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất thì diện tích đất ở trong hạn mức không phải nộp tiền sử dụng đất; diện tích vượt hạn mức giao đất ở thu 50% tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Nghị định này chưa quy định đối với trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất đối với các trường hợp nêu trên thì mức thu như thế nào? nên tại các địa phương hầu như chưa thực hiện đối với trường hợp này.

Để giải quyết vướng mắc đối với các trường hợp giao (cấp) đất trái thẩm quyền trước ngày 15/10/1993 (cũng tương đồng và công bằng với các trường hợp giao (cấp) nhà ở theo Nghị định số 61/CP trước đây) nên tại khoản 4 Điều 2 của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP đã quy định: trường hợp giao đất ở trái thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; thu bằng 100% theo giá đất ở do UBND cấp tỉnh 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 đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.

**Về vấn đề này, Bộ Tài chính trình Chính phủ như sau:**

Việc quy định mức thu đối với diện tích trong hạn mức (đảm bảo người dân có đất ở được thu theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định là phù hợp với quy định tại Nghị định số 61/CP của Chính phủ (nay là Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước). Do đó, đối với những trường hợp giao (cấp) đất trái thẩm quyền trước 15/10/1993 nếu quy định không thu thì sẽ mâu thuẫn với trường hợp bán nhà theo Nghị định số 61/CP và Nghị định số 34/2013/NĐ-CP cũng là đối tượng cán bộ, công nhân viên trước đây người được cấp nhà, không có nhà thì cấp đất để tự xây dựng; nay người cấp nhà gắn với đất phải nộp 40% tiền sử dụng đất, còn người được cấp đất thì không phải nộp. Trong khi đó, việc bán nhà theo Nghị định số 61/CP đã thực hiện được 90%; nếu nay xử lý cho 2 trường hợp này cùng không phải nộp tiền sử dụng đất thì phải hoàn trả lại tiền đã nộp của 90% trường hợp đã mua nhà theo Nghị định 61/CP.

Với các lý do nêu trên, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi khoản 4 Điều 2 của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP theo hướng tổng hợp và cân đối việc thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp giao đất trái thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành) như sau:

**4. Sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 2 như sau:**

*“4. Sửa đổi khoản 3, bổ sung khoản 4 vào Điều 8 về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất như sau:*



"3. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

3.1. Trường hợp người đang sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

3.2. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng không theo mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì khi được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và được trừ số tiền đã nộp để được sử dụng đất theo nguyên tắc quy đổi số tiền đã nộp ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm đã nộp tiền.

3.3. Đối với diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

3.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở, không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; nộp bằng 100% theo giá đất ở đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

b) Trường hợp đất được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; thu tiền

sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3.5. Thủ tướng Chính phủ xem xét việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất trái thẩm quyền có nguồn gốc là đất nông, lâm trường.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn chiếm xây dựng nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất như sau: ...”.

Đồng thời bổ sung nội dung vào khoản 2 Điều 3 Dự thảo Nghị định như sau:

“2. Bãi bỏ quy định tại Khoản 3 Điều 4 và Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.”

**IV. Về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (đất có giấy tờ).**

1. Quy định tại chính sách hiện hành.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ thì trường hợp đất đang sử dụng làm nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, không có giấy tờ theo khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp GCNQSDĐ và phải nộp 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở, nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở.

Tuy nhiên, trường hợp đất đang sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 24/12/2004 có nguồn gốc do nhà nước cấp (đất có giấy tờ) phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ. Quy định này không hợp lý vì cùng một thời điểm, hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ về đất đai lại phải nộp tiền sử dụng đất cao hơn mức hộ gia đình, cá nhân không có giấy tờ về đất đai.

2. Kiến nghị sửa chính sách.

Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi theo hướng quy định bình đẳng giữa 2 mức thu tiền sử dụng đất nêu trên; theo đó, bổ sung điểm 4a vào điểm 4 khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP như sau:

“4a. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất như sau:



Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố hàng năm tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; Lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất.

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương."

**IV- Về thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định trước Luật Đất đai 2003 nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất.**

***1- Về quy định ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất***

***a) Quy định tại chính sách và thực tế triển khai thực hiện:***

Pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước Luật Đất đai năm 2003 quy định trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993 thì phải nộp 20% tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ và được quyền ghi nợ tiền sử dụng đất nếu có khó khăn về tài chính (điểm b khoản 1 Điều 7, điểm 3 Điều 14 Nghị định số 38/2001/NĐ-CP).

Luật Đất đai năm 2003 quy định trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 15/10/1993, không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp GCNQSDĐ (khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai, điểm a khoản 4 Điều 3 NĐ 198/2004/NĐ-CP). Do đó, trường hợp hộ gia đình cá nhân đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định trước Luật Đất đai 2003 nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất thì được miễn tiền sử dụng đất (khoản 6 Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP). Khoản 6 Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định miễn tiền sử dụng đất đang ghi nợ nêu trên là xuất phát từ quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai (không thu tiền sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ, sử dụng làm nhà ở trước 15/10/1993).

Tuy nhiên, do quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003 có phạm vi rộng, không rõ. Do vậy, trong thực tế, triển khai thực hiện các địa phương đã rất vướng mắc là chỉ cấp GCNQSDĐ không thu tiền sử dụng đất cho diện tích đất trong hạn mức sử dụng đất ở hay cho toàn bộ thửa đất; đối tượng có bao gồm đất lấn chiếm không và thế nào là đất không có giấy tờ (do cha ông để lại, đất khai hoang hay đất được cấp trái thẩm quyền...). Mặt khác, quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003 còn mâu thuẫn với trường hợp xử lý bán nhà ở gắn

liền đất ở cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

Do đó, ngày 25/5/2007 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; trong đó, tại khoản 1 Điều 14 đã hướng dẫn cụ thể khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai (không thu tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức giao đất ở, thu 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức); tại khoản 2 Điều 4 quy định tiền sử dụng đất và giá đất được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp GCNQSDĐ. Do đó, về nguyên tắc, khoản 6 Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP phải được hiểu đã được hướng dẫn cụ thể và áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 14 NĐ 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ không có quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định trước Luật Đất đai 2003 nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất, nay xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất thì có phải áp dụng khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nộp tiền sử dụng đất hay không.

#### ***b- Kiến nghị sửa chính sách:***

Từ vướng mắc trên, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung nội dung sửa đổi khoản 6 điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP vào khoản 6 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP như sau:

*“6. Sửa đổi khoản 3, khoản 6 và bổ sung khoản 8, khoản 9 vào Điều 12 về miễn tiền sử dụng đất như sau:*

*“6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất, nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.*

*Kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, hộ gia đình cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất, thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.”*

#### ***2. Về hỗ trợ lãi suất đối với trường hợp trả nợ trước hạn.***

Tại điểm 4 khoản 8 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ quy định: “Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thanh toán nợ, người sử

*dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ."*

Liên quan đến vấn đề này, ngày 11/6/2013, UBND TP. Đà Nẵng 2013 công văn số 4875/UBND-KTTH về việc thực hiện hỗ trợ lãi suất đối với các trường hợp được nợ tiền sử dụng đất tái định cư, trong đó đề nghị giải pháp hỗ trợ lãi suất để khuyến khích các hộ dân "trả nợ trước hạn" với mức hỗ trợ lãi suất đề xuất là 0,5% trên một tháng (6%/năm) trả nợ trước hạn tính trên số tiền sử dụng đất ghi nợ.

Ngoài ra, UBND tỉnh Đà Nẵng đề nghị tính mức hỗ trợ trên "số tiền sử dụng đất ghi nợ" là chưa phù hợp trong trường hợp người ghi nợ tiền sử dụng đất trả một phần số tiền đang nợ. Do đó, trình Chính phủ cho phép quy định mức hỗ trợ lãi suất tính trên "số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn".

Trên cơ sở đó, trình Chính phủ cho phép bổ sung khoản 5 Điều 2 Dự thảo Nghị định như sau:

**"5. Sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 2 như sau:**

**"8. Sửa đổi, bổ sung khoản 4, khoản 5 vào Điều 15 về thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác như sau:**

**"4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.**

Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ.

**Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn (5 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này) thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức 6%/năm của số năm trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.**



...”

**V- Về xử lý tồn tại nghĩa vụ tài chính về đất đai của Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở để cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở.**

Tại Mục 7 Công văn số 1637/BTNMT-TCQLĐĐ và Báo cáo số 83/BC-TNMT của Bộ TN&MT thì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại các dự án phát triển nhà ở tại các địa phương còn rất chậm, số lượng tồn đọng còn rất lớn, nhất là 2 thành phố lớn (Hà Nội mới cấp khoảng 4%; TP Hồ Chí Minh mới cấp khoảng 30%). Nguyên nhân cấp giấy chứng nhận chậm là do tình trạng *vi phạm pháp luật đất đai, pháp luật xây dựng khá phổ biến, dưới nhiều hình thức, như: (i) do xây dựng vượt số tầng hoặc vượt diện tích mặt bằng so với giấy phép xây dựng được cấp; (ii) chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về đất đai (chưa làm thủ tục giao đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất) nhưng đã xây dựng và bán xong nhà ở cho người mua.* Đa phần những trường hợp này người mua nhà ở không có lỗi mà chủ yếu do lỗi của chủ đầu tư và một phần lỗi do các cơ quan chức năng của nhà nước đã không quản lý chặt chẽ việc thực hiện dự án, xử lý kịp thời vi phạm của chủ đầu tư.

Việc giải quyết tồn tại để cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà là rất khó khăn, phức tạp do chưa có các quy định để xử lý các trường hợp tồn tại, vi phạm này, hơn nữa nhiều trường hợp chủ đầu tư đã giải thể hoặc đã thay đổi loại hình doanh nghiệp, nếu xử lý theo đúng quy định của pháp luật là không thể thực hiện được hoặc phải xử lý kéo dài nhiều năm, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân đã mua nhà ở.

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xử lý tồn tại, vi phạm tại các dự án phát triển nhà ở nhằm đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại các địa phương, *nhất là ở 2 thành phố lớn (Hà Nội và TP Hồ Chí Minh)*, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ ban hành Nghị định, trong đó quy định việc xử lý tồn tại về nghĩa vụ tài chính về đất đai của chủ đầu tư khi cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở tại các dự án phát triển nhà ở.

Tuy nhiên, những nội dung kiến nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường nêu trên xuất phát từ vướng mắc do sai phạm trong quá trình tổ chức thực hiện chính sách pháp luật trên thực tiễn tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, không do lỗi từ phía quy định của pháp luật; do đó, trình Chính phủ báo cáo Chính phủ không sửa đổi, bổ sung thành chính sách mà có chỉ đạo để xử lý cá biệt đối với các thành phố này.

Về vấn đề này, Bộ Tài chính đã có Công văn số 8781/BTC-QLCS ngày 05/7/2013 báo cáo Thủ tướng Chính phủ (đính kèm); do vậy, không đưa vào nội dung sửa chính sách pháp luật nêu trên.

Trên đây là nội dung liên quan đến sửa đổi chính sách về thu tiền sử dụng đất quy định tại Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ.

Kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- UB Kinh tế và NS của QH;
- UB Pháp luật của QH;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Kiểm toán nhà nước
- Lưu: VT, QLCS.

**BỘ TRƯỞNG**

**Đinh Tiến Dũng**

**CHÍNH PHỦ**

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

Số: /2013/NĐ-CP

Dự thảo kèm theo Công văn  
11451/BTC-QLCS ngày 27/8/2013

Hà Nội, ngày tháng năm 2013

**NGHỊ ĐỊNH**

**Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số  
120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một  
số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của  
Chính phủ về thu tiền sử dụng đất**

**CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Luật Quản lý Thuế ngày 29 tháng 11 năm 2006;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

**NGHỊ ĐỊNH**

**Điều 1. Phạm vi sửa đổi, bổ sung**

Nghị định này quy định việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Nghị định số 120/2010/NĐ-CP).

**Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP như sau:**

**1. Bổ sung khoản 1a Điều 2 như sau:**

“1a. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 như sau:

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định thu tiền sử dụng đất khi:

- a). Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b). Chuyển mục đích sử dụng đất;
- c). Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;



d). Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định này;

đ). Xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

2. Đối với trường hợp thu tiền sử dụng đất khi giao đất để thực hiện chính sách tái định cư cho người bị thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; không áp dụng quy định của Nghị định này.”

## **2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 2 như sau:**

“1. Bổ sung khoản 2 và khoản 5 vào Điều 4 về căn cứ tính thu tiền sử dụng đất như sau:

“2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

2.1 Thời điểm 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:

- 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. Đối với tổ chức sử dụng đất, 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.

b) Khi Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang sử dụng:

- Đối với tổ chức sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất tại thời điểm có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng của đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc theo mục đích sử dụng của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng 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.

2.2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất:

a) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do 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 đối với trường hợp:

- Tổ chức kinh tế sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất từ ngày Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 có hiệu lực thi hành.

b) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và quy định tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp:

- Hộ gia đình, cá nhân nộp đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định số 120/2010 ngày 30/12/2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (ngày 01/03/2011).

- Hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở, được chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất trong hạn mức sử dụng đất ở kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 trở về sau.

Việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này chỉ được tính cho một thửa đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất thì người sử dụng đất được lựa chọn một thửa đất để xác định diện tích trong hạn mức. Cục Thuế báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân tự cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai tiền sử dụng đất của từng lần phát sinh khi nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất lần đầu do tách hộ thì hạn mức sử dụng đất được xác định cho từng đối tượng hộ gia đình mới hình thành sau khi tách hộ.

c) Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp giấy chứng nhận (công nhận) quyền sử dụng đất ở, được chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích đất vượt hạn mức sử dụng đất ở kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 trở về sau.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định để xác định và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất so với giá đất quy định tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng của đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương để tính thu tiền sử dụng đất sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.”

### **3. Bổ sung điểm 4a vào điểm 4 khoản 4 Điều 2 như sau:**

“4a. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất như sau:

Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất làm nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa nộp tiền sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

- Nộp 50% tiền sử dụng đất theo giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố hàng năm tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương;

- Nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.”

### **4. Sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 2 như sau:**

“4. Sửa đổi khoản 3, bổ sung khoản 4 vào Điều 8 về thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất như sau:

“3. Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

3.1. Trường hợp người đang sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức

để được sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

3.2. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng không theo mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì khi được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và được trừ số tiền đã nộp để được sử dụng đất theo nguyên tắc quy đổi số tiền đã nộp ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm đã nộp tiền.

3.3. Đối với diện tích đất còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

3.4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở, không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất ở đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở tại địa phương theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; nộp bằng 100% theo giá đất ở đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

b) Trường hợp đất được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2004, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ đối với diện tích đất ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương.

3.5. Thủ tướng Chính phủ xem xét việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất trái thẩm quyền có nguồn gốc là đất nông, lâm trường.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn chiếm xây dựng nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử



dụng đất ở theo quy định của pháp luật, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất như sau: ...".

**5. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 2 như sau:**

"6. Sửa đổi khoản 3, khoản 6 và bổ sung khoản 8, khoản 9 vào Điều 12 về miễn tiền sử dụng đất như sau:

"Điều 12. Miễn tiền sử dụng đất

3. ...

6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất, nộp hồ sơ hợp lệ xin thanh toán nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, hộ gia đình cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó không có giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất, thì khi thanh toán nợ phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ."

**6. Sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 2 như sau:**

"8. Sửa đổi, bổ sung khoản 4, khoản 5 vào Điều 15 về thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác như sau:

"4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn (5 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm này) thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức 6%/năm của số năm trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

..."

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày .....
2. Bãi bỏ quy định tại Khoản 3 Điều 4 và Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.
3. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

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

#### **Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). xx

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**

**Nguyễn Tấn Dũng**