

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 38/2000/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2000

NGHỊ ĐỊNH

CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 38/2000/NĐ-CP NGÀY 23 THÁNG 8 NĂM 2000 VỀ THU TIỀN SỬ

DỤNG ĐẤT

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Nghị định này quy định việc thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 2. Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

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

- Hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở;
- Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- Tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng đó;
- Tổ chức kinh tế được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Người đang sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất sau đây sang sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều này :

- Đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;
- Đất chuyên dùng và các loại đất khác trước đây khi được giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất;
- Đất đã được Nhà nước cho thuê.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

3. Người sử dụng đất chưa có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, nhưng nay được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Người sử dụng đất được mua nhà ở đang thuê, nhà thanh lý, nhà hoá giá thuộc sở hữu Nhà nước, trừ các trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 3. Đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai. (Sau đây gọi chung là Nghị định số 04/2000).

2. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất.

3. Người đang sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là Nghị định số 17/1999), nay được cấp hoặc đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất đang sử dụng phù hợp với giấy tờ đó; trừ trường hợp chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này.

4. Người sử dụng đất được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước trong các trường hợp thanh lý, hoá giá cho người đang thuê trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở. Sau đây gọi chung là Nghị định số 61/CP) đã nộp đủ tiền theo quy định và trong giá bán nhà đã tính yếu tố vị trí nhà hoặc tiền sử dụng đất, hoặc trong giấy tờ thanh lý, hoá giá có ghi diện tích nhà kèm theo diện tích đất sử dụng.

5. Người đang sử dụng đất mà đã nộp tiền sử dụng đất, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở, để xây dựng công trình.

Chương 2:

CĂN CỨ VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Căn cứ xác định tiền sử dụng đất

Căn cứ xác định tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất, mức thu tiền sử dụng đất.

1. Diện tích đất tính bằng mét vuông (m^2) là diện tích đất được Nhà nước giao; được phép chuyển mục đích sử dụng; được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất gắn liền với nhà trong trường hợp thanh lý, hoá giá nhà và mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước.

Hạn mức đất ở để tính mức thu tiền sử dụng đất quy định tại Nghị định này là hạn mức đất ở do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

2. Giá đất tính bằng đồng Việt Nam trên một mét vuông ($\text{đồng}/m^2$) theo khung giá do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ.

Giá tính tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất là giá đất trúng đấu giá;

Giá tính tiền sử dụng đất trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng từ các loại đất quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị định này sang đất ở, đất xây dựng công trình thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất là giá đất ở, đất xây dựng công trình.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

3. Mức thu tiền sử dụng đất tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) và được xác định cho từng trường hợp tính tiền sử dụng đất quy định tại Nghị định này.

Điều 5. Mức thu tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất

Người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định này mà không phải đền bù thiệt hại về đất cho người có đất bị thu hồi thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất; trường hợp phải đền bù thiệt hại về đất thì được trừ số tiền thực tế đã đền bù nhưng mức trừ tối đa không quá 90% tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách.

Điều 6. Mức thu tiền sử dụng đất khi được chuyển mục đích sử dụng

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân :

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ao, đất vườn, đất chuyên dùng nằm trong khu dân cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang đất làm nhà ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang làm đất ở theo đúng quy hoạch được duyệt thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở;

c) Cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng không phải vào mục đích làm nhà ở và không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng các tổ chức này đã tự phân chia cho cá nhân để làm nhà ở, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định sau:

Nếu thời điểm phân chia nhà hoặc đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thì người đang sử dụng đất phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở; phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở;

Nếu thời điểm phân chia đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì người đang sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

2. Đối với tổ chức:

a) Tổ chức đang sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị định này, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định này thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất;

b) Tổ chức đang sử dụng đất thuê, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang xây dựng nhà ở, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, phải nộp 100% tiền sử dụng đất vào ngân sách; trường hợp tổ chức đã nộp tiền thuê đất tính đến thời điểm chuyển mục đích sử dụng mà còn dư thì được trừ số tiền thuê còn dư đó vào tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách; trường hợp phải đền bù thiệt hại về đất thuê thì được trừ số tiền thực tế đã đền bù nhưng không quá 90% số tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách.

Điều 7. Thu tiền sử dụng đất khi xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người đang sử dụng đất mà không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp, khi 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 :

1. Đối với đất đô thị:

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

- a) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980) thì không phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) thì phải nộp 20% tiền sử dụng đất;
- c) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Nếu do nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất trước đó không có giấy tờ hợp lệ, chỉ có giấy tờ mua, bán, chuyển nhượng giữa hai bên được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất.

2. Đối với đất khu dân cư nông thôn :

- a) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 31 tháng 5 năm 1990 (ngày ban hành Quyết định số 186/HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng nay là Chính phủ về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác) thì không phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 31 tháng 5 năm 1990 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì phải nộp 20% tiền sử dụng đất;
- c) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Nếu do nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất trước đó không có giấy tờ hợp lệ, chỉ có giấy tờ mua, bán, chuyển nhượng giữa hai bên được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất.

3. Những trường hợp quy định về đất đô thị tại khoản 1 Điều này mà trước đó là đất thuộc khu dân cư nông thôn, sau ngày 31 tháng 5 năm 1990 được quy hoạch chuyển thành đất đô thị, nếu điều kiện cơ sở hạ tầng vẫn như nông thôn thì được áp dụng thời điểm tính thu tiền sử dụng đất như đất như đối với khoản 2 Điều này.

4. Các mức thu tiền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này chỉ áp dụng đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở, đối với diện tích vượt hạn mức đất ở phải nộp 100% tiền sử dụng đất.

Điều 8. Mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp thanh lý, hoá giá nhà và mua nhà ở đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước

1. Đối với trường hợp thanh lý, hoá giá nhà thuộc sở hữu nhà nước trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua, bán và kinh doanh nhà ở) như sau :

- a) Đối với phần diện tích đất gắn liền với nhà thanh lý, hoá giá quy định tại khoản 4 Điều 3 của Nghị định này thì không phải nộp tiền sử dụng đất;
- b) Đối với diện tích đất còn lại trong khuôn viên nhà thanh lý, hoá giá, thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất, nếu nằm trong hạn mức đất ở (bao gồm cả diện tích đất gắn liền với nhà thanh lý, hoá giá và diện tích trong khuôn viên còn lại); phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở.

2. Tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước sau ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP) cho người đang thuê gồm giá nhà ở và giá đất thì giá được xác định như sau :

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

a) Đối với đất của nhà 1 tầng, nhà ở nhiều tầng 1 hộ ở, nhà ở nhiều tầng có phân chia được diện tích đất sử dụng riêng biệt của từng hộ, nhà biệt thự (kể cả biệt thự nhiều tầng, nhiều hộ ở) phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức đất ở; phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở.

b) Đối với đất gắn với nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở thì phải nộp 10% tiền sử dụng đất và được phân bổ vào tiền nhà (gọi chung là tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước) cho các tầng theo hệ số quy định dưới đây :

Nhà	Hệ số các tầng					
	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên
2 tầng	0,7	0,3	0,1	0,05	0,02	0,0
3 tầng	0,7	0,2	0,1	0,05		
4 tầng	0,7	0,15	0,08			
5 tầng trở lên	0,7	0,15				

3. Đối với phần diện tích đất mở rộng để coi nối liền kề với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải nộp 40% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức đất ở (bao gồm cả diện tích đất được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và diện tích đất coi nối liền kề); phải nộp 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức đất ở.

Chương 3:

MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 9. Nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất theo nguyên tắc sau :

- Việc miễn và giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp : được Nhà nước giao đất để làm nhà ở; được phép chuyển mục đích sử dụng đất, được mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ được tính miễn, giảm tiền sử dụng đất một lần.
- Tỷ lệ giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại Chương II của Nghị định này.
- Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp trong hạn mức đất ở.
- Trong trường hợp một người thuộc đối tượng được hưởng nhiều chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng mức ưu đãi cao nhất.

Điều 10. Miễn, giảm tiền sử dụng đất

- Miễn tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.
- Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 02 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

3. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo Quyết định số 20/2000/QĐ-TTg ngày 03 tháng 02 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người hoạt động Cách mạng từ trước Cách mạng tháng Tám năm 1945 cải thiện nhà ở.

4. Người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện các dự án đầu tư thuộc diện ưu đãi đầu tư thì được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khuyến khích đầu tư trong nước.

5. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các trường hợp khác do Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Chương 4:

KÊ KHAI VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Trách nhiệm của người sử dụng đất

Người sử dụng đất có trách nhiệm :

1. Kê khai và cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết có liên quan đến xác định tiền sử dụng đất và miễn giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo mẫu của Bộ Tài chính;
2. Nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;
3. Trường hợp không xác định được người kê khai nộp tiền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất hoặc người được uỷ quyền có trách nhiệm kê khai và nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 12. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất

1. Trường hợp thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp đủ tiền sử dụng đất một lần trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
2. Các trường hợp được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng chưa nộp hoặc nộp chưa đủ tiền sử dụng đất thì trong thời hạn 1 năm kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực phải nộp đủ tiền sử dụng đất. Các trường hợp chậm nộp mà không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 5 Điều này.
3. Các trường hợp được giao đất từ sau ngày Nghị định này có hiệu lực thì người sử dụng đất phải kê khai và nộp xong tiền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày người sử dụng đất nhận bàn giao mốc giới mặt bằng đã được giải toả để sử dụng đất.
4. Trường hợp một lô đất phải bàn giao từng phần thì việc tính tiền sử dụng đất căn cứ vào diện tích đất thực tế bàn giao cho đơn vị sử dụng.
5. Đối với các tổ chức trong nước được giao đất theo các dự án đầu tư được duyệt để xây dựng khu nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới, hoặc xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chậm nộp tiền sử dụng đất. Thời gian được chậm nộp tối đa không quá 5 năm kể từ ngày có quyết định giao đất, kể cả các trường hợp được giao đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực. Sau thời gian được phép chậm nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều này mà chưa nộp đủ tiền sử dụng đất thì ngoài việc phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định còn phải chịu phạt chậm nộp; Cứ mỗi ngày chậm nộp tiền sử dụng đất thì chịu phạt là 0,1% (một phần nghìn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp ngân sách nhà nước.

Điều 13. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Khi chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không phải nộp tiền sử dụng đất sang loại đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ra thông báo nộp tiền. Quá thời gian quy định nộp tiền sử dụng đất nêu trên mà chưa nộp hoặc chưa nộp đủ tiền sử dụng đất cũng bị phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 5 Điều 12 của Nghị định này.

Điều 14. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này phải nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ra thông báo nộp tiền.

2. Người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất một lần theo thông báo của cơ quan thuế thì được giảm 20% số tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Trong trường hợp người sử dụng đất mà có khó khăn về đời sống; hộ thuộc diện xóa đói, giảm nghèo; bị tai nạn bất ngờ; bệnh tật kinh niên phải điều trị dài ngày được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi người đó cư trú xác nhận thì được chậm nộp tiền sử dụng đất và được ghi nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nộp đủ số tiền sử dụng đất được phép chậm nộp thì được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới hoặc khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất chậm nộp.

Điều 15. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà đang thuê thuộc sở hữu Nhà nước

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất khi mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước bán cho người đang thuê tối đa là 10 năm. Mức nộp năm đầu không dưới 20%, mỗi năm sau nộp không dưới 8%. Nếu nộp 1 lần ngay khi ký hợp đồng mua nhà thì được giảm 20% tiền sử dụng đất phải nộp.

Điều 16. Trách nhiệm của cơ quan tài chính

1. Hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện kê khai, nộp tiền sử dụng đất.

2. Kiểm tra, xác minh tài liệu kê khai và tính số tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Thông báo việc nộp tiền sử dụng đất, theo dõi và đôn đốc việc nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước.

4. Cấp chứng từ thu tiền sử dụng đất theo quy định của Bộ Tài chính.

5. Giải quyết những khiếu nại về thu nộp tiền sử dụng đất.

6. Xác nhận việc miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất vào tờ khai nộp tiền sử dụng đất làm căn cứ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Thông báo bằng văn bản cho người kê khai tiền sử dụng đất biết trong trường hợp chưa đủ cơ sở để tính và thu tiền sử dụng đất.

8. Bộ Tài chính quy định chứng từ nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

Chương 5:

XỬ LÝ VI PHẠM, KHEN THƯỞNG

Điều 17. Xử phạt

1. Người sử dụng đất không thực hiện đầy đủ các thủ tục kê khai, nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định của Nghị định này thì bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế và các quy định của pháp luật về đất đai.

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người kê khai nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ về đất gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử phạt hành chính, đền bù vật chất; nếu có các yếu tố cấu thành tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Khiếu nại

Người sử dụng đất có quyền khiếu nại việc thi hành không đúng những quy định về thu tiền sử dụng đất theo Nghị định này. Đơn khiếu nại phải được gửi đến cơ quan trực tiếp tính và thu tiền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất đã thông báo.

Điều 19. Hiệu lực giải quyết khiếu nại

1. Cơ quan nhận đơn khiếu nại mà hồ sơ chưa đúng, chưa đủ theo quy định thì yêu cầu người khiếu nại bổ sung hay giải trình thêm thì phải thông báo cho người gửi đơn biết trong thời hạn là 10 ngày.
2. Thời gian giải quyết khiếu nại trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, đối với những vụ việc phức tạp thì thời hạn có thể kéo dài nhưng không được quá 45 ngày. Đối với vùng miền núi, vùng đi lại có nhiều khó khăn thì thời hạn không được quá 60 ngày kể từ ngày nhận đơn khiếu nại.
3. Nếu người khiếu nại không đồng ý với quyết định xử lý của cơ quan nhận đơn hoặc quá thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này mà chưa được giải quyết thì có quyền khiếu nại lên cơ quan cấp trên trực tiếp của đơn vị đó.
4. Quyết định của Bộ trưởng Bộ Tài chính giải quyết khiếu nại về thu nộp tiền sử dụng đất là quyết định cuối cùng.

Điều 20. Khen thưởng

Cơ quan, cán bộ thu tiền sử dụng đất và những người khác có công trong việc kiểm tra, tổ chức thu tiền sử dụng đất, phát hiện các hành vi vi phạm các quy định của Nghị định này thì được khen thưởng theo chế độ hiện hành.

Chương 6:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính hướng dẫn việc kê khai, nộp tiền sử dụng đất, hướng dẫn thủ tục hồ sơ và quy định thẩm quyền quyết định miễn, giảm, ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.
2. Bộ Xây dựng hướng dẫn việc đăng ký kê khai nhà ở, đất ở; xác định phạm vi quy hoạch, kiến trúc xây dựng.
3. Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc xác định loại đất, diện tích đất sử dụng, các loại giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất; Thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
4. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo các cấp, các ngành thuộc địa phương quản lý, thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định của Nghị định này, kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai, xác định không đúng thực tế thời gian sử dụng đất gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như cho người nộp tiền sử dụng đất.

Điều 22. Hiệu lực thi hành

CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Nghị định này thay thế các quy định về thu tiền sử dụng đất quy định tại các Nghị định số 89/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính, Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, Nghị định số 44/CP ngày 03 tháng 8 năm 1996 về việc bổ sung Điều 1 của Nghị định số 89/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 về thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính và Nghị định số 45/CP ngày 03 tháng 8 năm 1996 về việc bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị của Chính phủ.

Những quy định trước đây về tính và thu tiền sử dụng đất trái với quy định tại Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 23. Trách nhiệm thi hành

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

Phan Văn Khải

(Đã ký)