

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

Số: 120/2010/NĐ-CP

*Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2010***NGHỊ ĐỊNH****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;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 29 tháng 6 năm 2009;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

NGHỊ ĐỊNH:**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh sửa đổi, bổ sung**

Nghị định này quy định việc 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 198/2004/NĐ-CP).

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP 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:

a) Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích

sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế;

b) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 quyền sử dụng đất) đang sử dụng hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng 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;

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

5. Trường hợp công trình xây dựng 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.

Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể việc phân bổ tiền sử dụng đất quy định tại khoản này”.

2. Sửa đổi khoản 4 Điều 5 về thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất như sau:

“4. Trường hợp người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

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

3. Sửa đổi khoản 3 Điều 7 về thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất như sau:

“3. Trường hợp người sử dụng đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đã được cơ quan có thẩm quyền xác định số được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhưng chưa được trừ hết, nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì tiếp tục được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp, số còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp trước tiền thuê đất thì được trừ tiền thuê đất nộp trước cho thời gian còn lại (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải nộp”.

4. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 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:

“4. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã phân phối (cấp) trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở 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 Ủy ban nhân dân 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 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; thu bằng 100% theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân 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.

5. 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:

a) Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, thu tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới; thu bằng 100% theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân 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 ngoài hạn mức giao đất ở;

b) Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới; đối với phần diện tích ngoài hạn mức giao đất ở thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân 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”.

5. Sửa đổi khoản 5 và bổ sung khoản 7 vào Điều 11 về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất như sau:

“5. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này và Điều 1 Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm và tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 5, 6, 7, 8, 9, 10 Nghị định này.

Trường hợp người được hưởng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án cho người khác theo quy định của pháp luật thì người nhận chuyển nhượng cũng được miễn, giảm tiền sử dụng đất nếu việc sử dụng đất sau chuyển nhượng thuộc dự án được ưu đãi về sử dụng đất; phải nộp tiền sử dụng đất nếu việc sử dụng đất sau chuyển nhượng không được ưu đãi về sử dụng đất.

Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng ưu đãi về tiền sử dụng đất có nguyện vọng nộp tiền sử dụng đất thì thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai như đối với trường hợp không được ưu đãi về tiền sử dụng đất.

7. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc diện chính sách, người có công với cách mạng theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này cũng được áp dụng trong trường hợp các đối tượng này được Nhà nước giao đất ở hoặc bán nhà ở tái định cư”.

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

“3. Đối với đất giao để xây dựng ký túc xá sinh viên; đất để xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; đất để xây dựng nhà ở của đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; đất xây dựng nhà ở cho công