

CHÍNH PHỦ
Số: 38/2000/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 23 tháng 8 năm 2000

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

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 I

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;

b)Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

c)Đất chuyên dùng và các loại đất khác trước đây khi được giao đất không phải nộp tiền sử dụng đất;

d)Đất đã được Nhà nước cho thuê.

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 II

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 (đồng/m²) 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.

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:

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:

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:

	Hệ số các tầng					
Nhà	Tầng 1	Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6 trở lên