



DAT LUAT LAW FIRM

Thu Thiem Building

40/1 Tran Nao St., Binh An Ward, Dist. 2, HCMC

Tel.: (028) 6260 7101

Fax: (028) 6260 7103

Email: datluat@dlf.vn

Web: www.datluatlawfirm.com

The Best Solutions for Investment Values

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở, DỰ ÁN HỖN HỢP CÓ NHÀ Ở, DỰ ÁN HẠ TẦNG NGHĨA TRANG ĐỂ BÁN **(Cập nhật ngày 15/03/2018)**

Từ ngày 20/3/2018, tổ chức kinh tế được phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“**QSDD**”) nông nghiệp không phải là đất thuê của hộ gia đình, cá nhân (trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng) để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất (“**TSDĐ**”) bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số TSDĐ tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì nộp TSDĐ bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) TSDĐ tính theo quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân của từng khu vực tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, trường hợp Giấy chứng nhận QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**GCN**”) đã cấp không đúng quy định pháp luật do lỗi của người sử dụng đất thì khi cấp lại GCN người sử dụng đất phải nộp TSDĐ được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp lại GCN. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định Luật Đất đai 1993 và Luật Đất đai 2003 nhưng trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ thì phải nộp TSDĐ và tiền chậm nộp TSDĐ nếu có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế.

Trên đây là các nội dung đáng lưu ý theo Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Theo đó, Đất Luật tiếp tục cập nhật các quy định tiêu biểu theo Thông tư 10/2018/TT-BTC¹ vào chuyên đề này để thuận tiện cho Quý Khách Hàng nắm bắt và thực hiện. Cụ thể như sau:

I. TRƯỜNG HỢP PHẢI NỘP TSDĐ:

Tổ chức kinh tế², người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài phải nộp TSDĐ³ trong các trường hợp:

- i) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; tổ chức kinh tế được giao đất để (i) xây dựng dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; (ii) thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng (**“Đất nghĩa trang, nghĩa địa”**).
- ii) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa từ các loại đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được giao không thu TSDĐ; đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu TSDĐ; đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu TSDĐ; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc được nhà nước cho thuê đất xin chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc xin chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp theo pháp luật đất đai để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất.
- iii) Người mua, thuê mua nhà ở xã hội (**“NOXH”**) khi được phép bán lại NOXH phải nộp TSDĐ cho ngân sách nhà nước⁴.

II. CĂN CỨ TÍNH THU TSDĐ⁵:

1. **Căn cứ tính thu TSDĐ:** là (i) diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất; (ii) mục đích sử dụng đất và (iii) giá đất tính thu TSDĐ.

Trong đó, giá đất tính thu TSDĐ là giá đất được xác định như sau⁶:

- i) Trường hợp tổ chức được giao đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất:
 - Đối với trường hợp diện tích tính thu TSDĐ của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất⁷) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại: là giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP⁸.
 - Đối với trường hợp diện tích tính thu TSDĐ của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền

núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại: là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất⁹.

Trường hợp tại thời điểm xác định tiền sử dụng đất mà UBND cấp tỉnh chưa ban hành được hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định thì áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất đã ban hành của năm trước đó để xác định tiền sử dụng đất phải nộp¹⁰.

- ii) Trường hợp Nhà nước giao đất có thu TSDĐ thông qua hình thức đấu giá QSDĐ: Áp dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP để xác định giá khởi điểm đấu giá QSDĐ.

Chi tiết, Quý Khách hàng có thể tham khảo chuyên đề “**ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT**” chúng tôi đã gửi.

2. Cách tính TSDĐ trong một số trường hợp cụ thể của tổ chức kinh tế:

2.1 Trường hợp được Nhà nước giao đất¹¹:

- Trường hợp được giao đất có thu TSDĐ thông qua hình thức đấu giá QSDĐ thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá. Việc xác định giá khởi điểm cụ thể như sau¹²:
 - a) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình UBND cấp tỉnh phê duyệt. Trường hợp ngược lại là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
 - b) Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.
- Trường hợp được giao đất có thu TSDĐ không thông qua đấu giá QSDĐ:

$$\text{TSDĐ} = \begin{matrix} \text{Giá đất tính thu} \\ \text{TSDĐ theo mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{Diện tích} \\ \text{đất phải} \\ \text{nộp TSDĐ} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{TSDĐ được} \\ \text{giảm}^{13} \text{ (nếu} \\ \text{có)} \end{matrix} - \begin{matrix} \text{Tiền bồi thường, giải} \\ \text{phóng mặt bằng được} \\ \text{trừ vào TSDĐ (nếu có)} \end{matrix}$$

Trong đó:

- + Giá đất tính TSDĐ: được xác định theo Mục II.1 nêu trên.
- + Diện tích đất phải nộp TSDĐ: là diện tích đất có thu TSDĐ ghi trong quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- + Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào TSDĐ: là tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt

bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng cho Nhà nước.

- Trường hợp NSDD được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định Điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013¹⁴, ngoài số TSDĐ phải nộp theo quy định, NSDD phải nộp bổ sung khoản tiền trong thời gian được gia hạn được xác định bằng (=) giá đất có cùng mục đích quy định tại Bảng giá đất (x) với hệ số điều chỉnh giá đất (x) với mức tỷ lệ phần trăm (%) (x) với diện tích tính thu TSDĐ (x) với thời gian được gia hạn tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất. Khoản tiền phải nộp bổ sung thực hiện thu một lần trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản gia hạn thời gian sử dụng đất. Trường hợp chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đưa đất vào sử dụng khi chưa hết thời gian được gia hạn thì số tiền đã nộp tương ứng với thời gian được gia hạn còn lại được xác định là khoản nộp thừa và được xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc xác định thời điểm đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ thực hiện dự án thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan tài nguyên và môi trường¹⁵.

Lưu ý: Mức tỷ lệ phần trăm tính đơn giá thuê đất hàng năm được xác định theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ tương ứng với từng khu vực, tuyến đường do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước¹⁶.

2.2 Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu TSDĐ sang đất ở; chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu TSDĐ sang đất nghĩa trang, nghĩa địa thì thu 100% TSDĐ theo giá của loại đất sau khi chuyển mục đích¹⁷.

2.3 Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao đất có thu TSDĐ, cho thuê đất sang đất ở để thực hiện dự án nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê¹⁸:

- Chuyển từ đất được giao có thu TSDĐ trước ngày 01/7/2014: nộp TSDĐ bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích trừ (-) TSDĐ tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Số TSDĐ của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó, giá đất để tính số TSDĐ của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại cũng được tính theo phương pháp áp dụng để tính giá đất tính thu TSDĐ theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích¹⁹.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc nhận chuyển nhượng đất ở của hộ gia đình, cá nhân sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01/7/2014 trở về sau thì nộp TSDĐ bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) TSDĐ tính theo quy hoạch xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân của từng khu vực tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất²⁰.
- Trường hợp tổ chức kinh tế được sử dụng đất do nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp không phải là đất thuê của hộ gia đình, cá nhân (trừ đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng) để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, trong trường hợp tổ chức kinh tế được chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của dự án đầu tư nhưng phải nộp TSDĐ bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số TSDĐ tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất²¹.
- Chuyển từ đất thuê trả tiền thuê đất (“**TTĐ**”) hàng năm: nộp 100% TSDĐ theo giá đất ở tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Chuyển từ đất thuê trả TTĐ một lần cho cả thời gian thuê: nộp TSDĐ bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ tính theo giá đất ở trừ (-) TTĐ phải nộp một lần của loại đất cho thời gian thuê đất còn lại tại thời điểm được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

TTĐ nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được xác định như sau:

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

Trong đó, giá đất để tính TTĐ nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại cũng được tính theo phương pháp áp dụng để tính giá đất tính thu TSDĐ theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích²².

- 2.4 Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc dự án xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa thì TSDĐ phải nộp được xác định như sau²³:**

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

$$\text{TSDĐ phải nộp} = \text{TSDĐ theo loại đất sau khi chuyển mục đích của dự án tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích} - \text{số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ của tổ chức kinh tế}$$

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

- + Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và người sử dụng đất (“NSDD”) đã nộp TSDĐ:

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

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà NSDD trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ.

- + Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng QSDĐ	=	Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất	x	Giá của loại đất trước khi chuyển mục đích được quy định tại Bảng giá đất	x	Hệ số điều chỉnh giá đất
--	---	---	---	---	---	--------------------------

- Trường hợp sử dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư để tính thu TSDĐ khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ giá đất cụ thể của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất của thời hạn sử dụng đất còn lại do UBND cấp tỉnh quyết định; căn cứ số tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng QSDĐ được trừ vào TSDĐ phải nộp do cơ quan tài chính xác định theo công thức dưới đây; trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ về các thông tin có liên quan nêu trên, cơ quan thuế xác định và thông báo số TSDĐ phải nộp.

- + Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao có thời hạn và NSDD đã nộp TSDĐ:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng QSDĐ} & = & \frac{\text{Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quyết định}}{\text{Thời hạn sử dụng của đất nhận chuyển nhượng}} \times \text{Số năm sử dụng đất còn lại} \end{array}$$

Trong đó: Diện tích đất chuyển mục đích là diện tích mà NSDD trước đó đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ.

- + Đối với đất nhận chuyển nhượng là đất nông nghiệp được giao trong hạn mức sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Số tiền tổ chức kinh tế đã trả để được nhận chuyển nhượng QSDĐ} & = & \text{Diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng đất} \times \text{Giá đất cụ thể của loại đất trước khi chuyển mục đích do UBND cấp tỉnh quyết định} \end{array}$$

Lưu ý:

- Giá đất để tính số TSDĐ của loại đất trước khi chuyển mục đích cũng được tính theo phương pháp áp dụng để tính giá đất tính thu TSDĐ theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích.
- Trường hợp thời gian sử dụng đất còn lại không tròn năm thì tính theo tháng, thời gian không tròn tháng thì từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính TSDĐ²⁴.

Như vậy, nếu như trước đây đơn giá đất tính TSDĐ của mục đích sử dụng đất cũ (trước khi chuyển mục đích) được khấu trừ vào TSDĐ phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo đơn giá do nhà nước quy định (dù thực tế chủ đầu tư phải thanh toán với số tiền cao hơn: thanh toán theo giá thị trường), thì nay, với việc quy định xác định đơn giá đất của mục đích sử dụng đất mới (sau khi chuyển mục đích) theo phương pháp nào thì sẽ áp dụng tương ứng theo phương pháp đó để tính giá đất của mục đích sử dụng đất cũ, sẽ góp phần làm tăng số tiền chủ đầu tư được khấu trừ để giảm TSDĐ phải đóng khi chuyển mục đích.

2.5 Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu TSDĐ trước ngày 01/7/2004 sang đất ở để thực hiện dự án đầu tư từ ngày 01/7/2014 trở về sau: thì nộp TSDD bằng mức chênh lệch giữa TSDĐ tính theo giá đất ở trừ (-) TSDĐ tính theo giá đất tính thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (thương mại, dịch vụ) thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất²⁵.

2.6 Người mua, thuê mua NOXH khi bán lại NOXH phải nộp TSDD²⁶:

- ✓ Trường hợp bán NOXH là căn hộ chung cư:

$$\text{TSDĐ phải nộp} = 50\% \times S \times \text{Giá đất} \times \text{Hệ số phân bổ TSDĐ cho căn hộ}$$

Trong đó:

- S là diện tích căn hộ chung cư cần được xác định TSDĐ phải nộp.
- Giá đất để tính tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất ở do UBND cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm người mua, thuê mua bán lại NOXH.
- Hệ số phân bổ²⁷ = Diện tích căn hộ bán/ tổng diện tích sàn tòa nhà.

Tổng diện tích sàn tòa nhà được xác định sau khi đã trừ đi phần diện tích được phép kinh doanh thương mại theo quy định (nếu có)²⁸.

Trường hợp NOXH có tầng hầm (toàn bộ hoặc một phần) và được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong tòa nhà thì việc xác định diện tích tầng hầm để phân bổ cho từng căn hộ được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai (được nêu tại Mục 2.6 dưới đây) và được cộng vào tổng diện tích căn hộ bán để tính hệ số phân bổ; Trường hợp diện tích tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu riêng của CĐT thì không phân bổ vào diện tích căn hộ bán.

- ✓ Trường hợp bán NOXH là nhà ở riêng lẻ:

$$\text{TSDĐ phải nộp} = 50\% \times S \times \text{Giá đất}$$

Trong đó, giá đất tính TSDĐ được áp dụng theo quy định của căn hộ nêu trên.

2.7 Phân bổ TSDĐ cho các đối tượng sử dụng tại công trình hỗn hợp có nhà ở²⁹:

Việc phân bổ TSDĐ đối với trường hợp công trình xây dựng nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao đất cho nhiều đối tượng sử dụng thực hiện như sau:

- Đối với công trình xây dựng là nhà cao tầng, nhà chung cư, nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp thì TSDĐ được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hệ số phân bổ nhân (x) với diện tích nhà của từng đối tượng sử dụng như sau:
 - + Hệ số phân bổ được xác định bằng tỷ lệ giữa diện tích đất xây dựng nhà và tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng.
 - + Trường hợp nhà có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các đối tượng sử dụng để tính hệ số phân bổ.

Trường hợp diện tích các tầng hầm được xác định là thuộc sở hữu chung của các đối tượng sinh sống trong tòa nhà thì diện tích các tầng hầm được phân bổ đều cho các đối tượng sử dụng nhà.

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

- Riêng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thì thực hiện phân bổ TSDĐ theo quy định của pháp luật về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Lưu ý:

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

2.8 Thu TSDĐ khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết³⁰:

i) Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

- Trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung TSDĐ (nếu có) theo phương pháp đã áp dụng để xác định TSDĐ trước đó.
- Trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (không do chủ đầu tư đề nghị) làm giảm hệ số sử dụng đất dẫn đến giảm TSDĐ thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền TSDĐ bằng chênh lệch giữa TSDĐ tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện tương tự như trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết nêu trên.

Việc hoàn trả TSDĐ được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

ii) Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất thông qua hình thức đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ, sau đó đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất thì phải xác định và nộp bổ sung TSDĐ (nếu có) theo phương pháp đã áp dụng để xác định TSDĐ trước đó.

iii) Xác định TSDĐ trong trường hợp thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp đã được giao đất, được chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước ngày 01/7/2014:

- Đối với các trường hợp đã tính và nộp TSDĐ mà giá đất được xác định có căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án (hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao của công trình xây dựng), khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì phải xác định lại và thu chênh lệch TSDĐ (nếu có) theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp có thẩm quyền có quyết định thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.
- Đối với các trường hợp đã tính và nộp TSDĐ mà giá đất được xác định không căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch của dự án, khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của dự án thì không phải xác định để thu chênh lệch TSDĐ (nếu có).

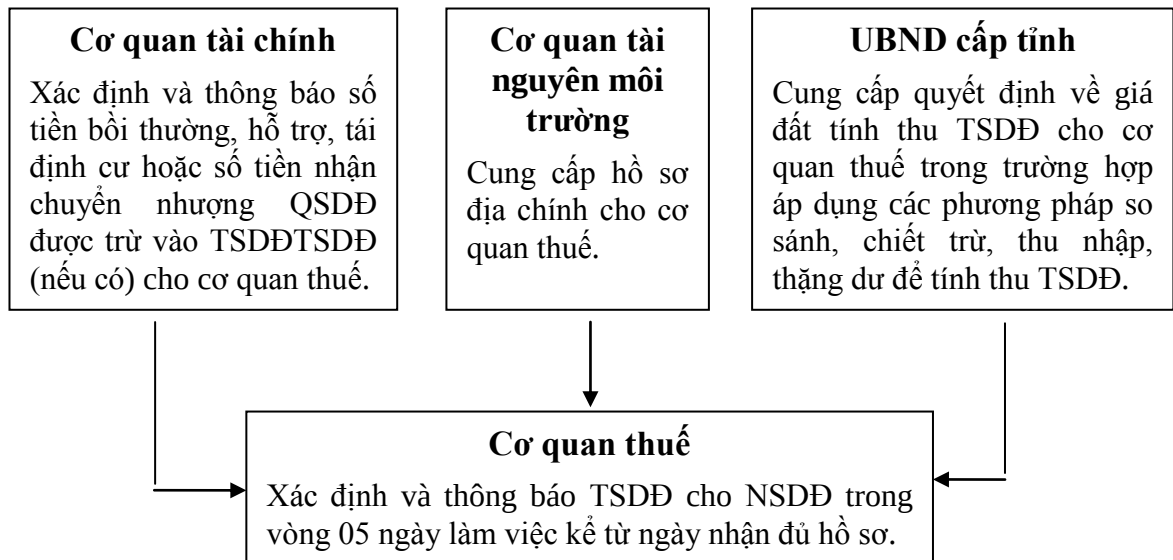
Như vậy: mặc dù quy định điều chỉnh giá đất khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch chỉ đề cập đến trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất sau đó có thay đổi về chỉ tiêu quy hoạch, không đề cập đến trường hợp tổ chức kinh tế, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó thay đổi chỉ tiêu quy hoạch nên có thể hiểu cho rằng những trường hợp này không phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP thì các trường hợp này đều phải tính lại tiền sử dụng đất.

2.9 Trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư: thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau³¹:

- i) Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 thì khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm.
- ii) Trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 nhưng vẫn không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có Quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm đối với khoảng thời gian từ khi được giao đất đến thời điểm có quyết định thu hồi đất.
- iii) Đơn giá thuê đất để xác định số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điểm i), và Điểm ii) ở trên được xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng đất của dự án, hệ số điều chỉnh giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do UBND cấp tỉnh ban hành.

3. Thu, nộp TSDĐ:

a) Trình tự xác định, thu nộp TSDĐ³²:



b) Thời hạn nộp TSDĐ³³:

- Đợt 1: 50% TSDĐ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế.
- Đợt 2: 50% TSDĐ còn lại trong vòng 60 ngày tiếp theo.

Quá thời hạn nêu trên mà NSDD chưa nộp đủ số TSDĐ theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế, cụ thể là “0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp”³⁴.

Trường hợp căn cứ tính TSDĐ có thay đổi thì cơ quan thuế sẽ xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, và thông báo lại cho người có nghĩa vụ thực hiện. Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ nếu NSDD đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai thì phải nộp bổ sung TSDĐ vào ngân sách Nhà nước. Ngược lại, trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ nếu NSDD đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai thì NSDD phải: (i) nộp đủ số TSDĐ xác định theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi được điều chỉnh cộng với tiền chậm nộp tương ứng theo quy định pháp luật; (ii) nộp bổ sung số TSDĐ bằng chênh lệch giữa TSDĐ phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng một thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch (nếu có)³⁵.

c) Xử lý đối với trường hợp được Nhà nước giao đất trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính³⁶:

- Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất theo quy định Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ thì tính thu TSDĐ như sau:
 - + Trường hợp TSDĐ phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật, tổ chức kinh tế có trách nhiệm tiếp tục nộp TSDĐ vào ngân sách nhà nước theo mức đã được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo và phải nộp tiền chậm nộp (nếu có) theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- + Trường hợp TSDĐ phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo, nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo TSDĐ phải nộp thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương chỉ đạo xác định lại đảm bảo đúng quy định của pháp luật, số tiền xác định phải nộp thêm (nếu có) được thông báo để tổ chức kinh tế nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không phải nộp tiền chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số TSDĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, tổ chức kinh tế được tiếp tục thực hiện nộp theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và phải nộp tiền chậm nộp.
- + Thời điểm bàn giao đất thực tế được xác định như sau:
 - Trường hợp giao đất đã giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - Trường hợp giao đất chưa giải phóng mặt bằng thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng theo tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư đã được duyệt; trường hợp thời điểm hoàn thành giải phóng mặt bằng không đúng với tiến độ giao đất ghi trong dự án đầu tư được duyệt thì thời điểm bàn giao đất thực tế là thời điểm bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng trên thực địa.
 - Đối với dự án có thời gian giải phóng mặt bằng từ 02 (hai) năm trở lên mà trong dự án được duyệt không xác định tiến độ giao đất thì việc bàn giao đất thực tế được thực hiện theo từng năm phù hợp với thực tế hoàn thành giải phóng mặt bằng trên thực địa.
- + Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp TSDĐ và tổ chức kinh tế chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần TSDĐ vào ngân sách nhà nước thì TSDĐ đã tạm nộp (nếu có) được quy đổi ra diện tích đất đã nộp TSDĐ (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế. Phần diện tích đất còn lại phải nộp TSDĐ theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế (trường hợp được giao đất thực tế trước ngày 01/01/2005 thì giá đất tính thu TSDĐ được xác định tại thời điểm ngày 01/01/2005) và xử lý việc chậm nộp TSDĐ đối với trường hợp này như sau:
 - Trường hợp việc chậm nộp TSDĐ có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp TSDĐ theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.

Trường hợp việc chậm nộp TSDĐ không có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế thì tổ chức kinh tế không phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp TSDĐ.

Khoản chậm nộp TSDĐ được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế tới thời điểm chính thức được thông báo nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo tỷ lệ % thu tiền chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

- Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền vẫn thông báo TSDĐ phải nộp và tổ chức kinh tế đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định cho trường hợp TSDĐ phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo nhưng chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm xác định.
- Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01/7/2014 thì tiếp tục được trừ số tiền đã ứng trước vào TSDĐ phải nộp theo pháp luật về thu TSDĐ trước ngày 01/7/2014 phù hợp với từng thời kỳ.
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất dưới hình thức nộp TĐĐ một lần hoặc tham gia đấu giá đất do Nhà nước tổ chức đối với đất dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê mà đã nộp TĐĐ một lần bằng với số TSDĐ phải nộp như trường hợp giao đất có thu TSDĐ đối với đất ở hoặc theo giá đất trúng đấu giá theo quy định tại Luật Đất đai 2003, nếu có nhu cầu chuyển sang giao đất có thu TSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013 thì không phải nộp TSDĐ.

d) Gia hạn nộp TSDĐ đối với trường hợp có thông báo nộp TSDĐ lần đầu tính đến 31/12/2014:

Việc gia hạn nộp TSDĐ đối với trường hợp chưa nộp TSDĐ (bao gồm cả trường hợp mới nộp được một phần vào ngân sách nhà nước) theo thông báo nộp TSDĐ lần đầu tính đến ngày 31/12/2014 được thực hiện theo Thông tư 48/2014/TT-BTC³⁷. Thông tin chi tiết Quý Khách hàng vui lòng tham khảo thông tin cụ thể tại Chuyên đề “**MỘT SỐ GIẢI PHÁP THÁO GỖ KHÓ KHĂN CHO DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG NĂM 2014**” đã được chúng tôi cập nhật và gửi Quý Khách hàng.

4. Miễn, giảm TSDĐ:

4.1 Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu TSDĐ theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư³⁸:

- a) Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm TSDĐ đã có giá đất tính thu TSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật thì số tiền miễn, giảm được xác định theo giá đất tính thu TSDĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.
- b) Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn, giảm TSDĐ chưa có giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật:

- Đối với trường hợp được miễn TSDĐ thì số tiền miễn được xác định theo giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành.
 - Đối với trường hợp được giảm TSDĐ thì số tiền giảm được xác định sau khi có giá đất tính thu TSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.
- 4.2 Trường hợp thuộc đối tượng xác định giá đất tính thu TSDĐ theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì số tiền miễn, giảm xác định theo giá đất tại bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành³⁹.
- 4.3 Trường hợp người được Nhà nước giao đất có thu TSDĐ được miễn TSDĐ có nguyện vọng nộp TSDĐ (không hưởng ưu đãi) thì số TSDĐ phải nộp được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp TSDĐ. Người sử dụng đất có quyền về đất đai như đối với trường hợp không miễn tiền sử dụng đất.
- 4.4 Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có thu TSDĐ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về TSDĐ và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 khi chuyển nhượng dự án hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 01/7/2014 trở về sau thì xử lý như sau⁴⁰:
- c) Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng QSDĐ:
- Trường hợp số TSDĐ đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm TSDĐ theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.
 - Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp TSDĐ theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.
- d) Đối với trường hợp chuyển nhượng QSDĐ thì người chuyển nhượng phải nộp đủ số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách Nhà nước theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ.
- 4.5 Trình tự, thủ tục miễn giảm TSDĐ đối với dự án NOXH, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa⁴¹:
- a) Hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án NOXH do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua thuê mua nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước gồm⁴²:
- 01 bản chính văn bản đề nghị miễn tiền sử dụng đất (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn tiền sử dụng đất);

- 01 bản sao quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - 01 bản sao quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - 01 bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở;
 - 01 bản chính cam kết của doanh nghiệp, hợp tác xã về giá cho thuê nhà không vượt quá giá thuê do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Hồ sơ miễn, giảm TSDĐ của dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa:
- 01 bản chính văn bản đề nghị miễn, giảm TSDĐ (trong đó ghi rõ diện tích đất được giao và lý do miễn, giảm sử dụng đất);
 - 01 bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng không phải cấp các loại giấy tờ này theo pháp luật về đầu tư);
 - 01 bản sao dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư (trừ trường hợp thuộc đối tượng được cấp các loại giấy tờ giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư);
 - 01 bản sao quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;
 - 01 bản sao quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- c) Thời hạn nộp hồ sơ: trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai.
- d) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: cơ quan thuế quản lý thu trực tiếp hoặc tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính về đất đai (sẽ được luân chuyển cho cơ quan thuế).
- e) Thời hạn giải quyết hồ sơ: trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Cơ quan thuế xác định và ban hành quyết định miễn, giảm TSDĐ theo quy định hoặc thông báo không được miễn, giảm TSDĐ do không đủ điều kiện theo quy định.

4.6 Trình tự, thủ tục hoàn trả hoặc khấu trừ TSDĐ đã nộp hoặc tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án NOXH⁴³:

- a) Đối với dự án NOXH đầu tư do doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua thuê mua nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước, hồ sơ gồm:
- 01 bản chính văn bản đề nghị hoàn trả hoặc khấu trừ;
 - 01 bản sao quyết định hoặc văn bản chấp thuận đầu tư dự án xây dựng NOXH của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- 01 bản sao danh sách người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã được bố trí nhà ở có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật nhà ở;
- 01 bản sao hợp đồng hoặc giấy tờ nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
- 01 bản sao giấy tờ, hóa đơn chứng minh số tiền đã nộp tiền vào ngân sách nhà khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc giấy tờ, biên lai đã nhận chuyển nhượng QSDĐ từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng NOXH.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Sở tài chính nơi thực hiện dự án.

c) Thời hạn giải quyết: trong thời hạn tối đa 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư.

4.7 Trình tự, thủ tục xác định TSDĐ phải nộp khi người được mua, thuê mua NOXH thực hiện bán, chuyển nhượng⁴⁴:

a) Hồ sơ xác định TSDĐ phải nộp khi bán NOXH gồm:

- 01 bản chính văn bản của người mua, thuê mua NOXH đề nghị xác định TSDĐ phải nộp khi bán NOXH;
- 01 bản sao hợp đồng mua, bán NOXH;
- 01 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) hoặc các giấy tờ, hồ sơ khi mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ: Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Thời hạn giải quyết: trong thời hạn tối đa 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư.

Lưu ý: Chuyên đề pháp lý này được phát hành cho Quý Khách hàng của **Công ty Luật TNHH Đất Luật** nhằm hỗ trợ hiệu quả hơn hoạt động đầu tư, kinh doanh của Quý Khách hàng. Các thông tin trong Chuyên đề này chỉ mang tính tham khảo. Chúng tôi đề nghị Quý Khách hàng nên tham khảo ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cụ thể. Hãy liên hệ trực tiếp với văn phòng của chúng tôi theo địa chỉ phía trên để được giải đáp cụ thể nếu Quý Khách hàng có gì chưa rõ liên quan đến Chuyên đề này.

© 2018 – Dat Luat Law firm.



For , please consider the environment before printing.

¹ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (“**Thông tư 10/2018/TT-BTC**”).

² Theo quy định tại Khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai 2013 thì “**Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài**”. Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/4/2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (“**Thông tư 93/2014/TT-BTC**”). Văn bản này đã hết hiệu lực từ ngày 01/8/2014.

³ Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/ 5/ 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (“**Nghị định 45/2014/NĐ-CP**”).

⁴ Điều 6, Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

⁵ Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (“**Nghị định 123/2017/NĐ-CP**”).

⁶ Điểm b, c Khoản 3 Điều 3 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

⁷ Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh (quy định) ban hành và công bố (tại Tp. HCM hiện nay thực hiện theo Bảng giá đất được ban hành kèm theo Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Tp. HCM).

⁸ Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất.

⁹ Tại Tp.HCM, theo quy định tại Điều 2 Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23/03/2017 của UBND TP. HCM quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn TP.HCM thì Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo từng nhóm đối tượng và tùy theo từng khu vực địa bàn quận, huyện và các yếu tố làm tăng, giảm giá đất như sau:

Nhóm 1: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở đối với diện tích đất ở vượt hạn mức: Hệ số điều chỉnh giá đất là một (1,0) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố.

Nhóm 2: Trường hợp xác định đơn giá thuê đất hàng năm cho chu kỳ ổn định đầu tiên; xác định đơn giá thuê đất hàng năm khi điều chỉnh lại đơn giá thuê đất cho chu kỳ ổn định tiếp theo; xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; xác định đơn giá thuê đất khi nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai: Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo mục đích sử dụng đất và khu vực như sau:

Mục đích sử dụng đất thuê	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4	Khu vực 5
Kinh doanh dịch vụ, thương mại; tài chính; nhà hàng; khách sạn; nhà ở cho thuê; văn phòng làm việc và cho thuê.	2,0	1,8	1,6	1,4	1,2
- Sản xuất công nghiệp, tiểu công nghiệp, thủ công nghiệp; nhà kho, nhà xưởng; hoạt động khoáng sản; sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất xây dựng siêu thị, cửa hàng thương mại - dịch vụ bán hàng bình ổn giá; cửa hàng xăng dầu. - Xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất; bến cảng, bến tàu, bến phà, bến đò, bến xe, nhà ga, sân bay, đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không sân bay; sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.	1,2	1,1	1,05	1,0	1,0

Trong đó, các khu vực được xác định như sau:

- Khu vực 1, gồm: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình và quận Phú Nhuận;
- Khu vực 2, gồm: quận 6, quận 7, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú;
- Khu vực 3, gồm: quận 2, quận 8, quận 9, quận 12, quận Bình Tân, quận Thủ Đức;
- Khu vực 4, gồm: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Hóc Môn;
- Khu vực 5: huyện Cần Giờ.

Nhóm 3: Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá; xác định đơn giá thuê đất khi chuyển từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất

đại; xác định đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; xác định giá trị quyền sử dụng đất để đưa vào tính giá trị tài sản giao cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 23/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 02 năm 2016 của Bộ Tài chính; Hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng tùy theo khu vực như sau:

- Khu vực 1, gồm: quận 1, quận 3, quận 4, quận 5, quận 10, quận 11, quận Tân Bình và quận Phú Nhuận; Hệ số điều chỉnh giá đất là hai (2,0) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố;
- Khu vực 2, gồm: quận 6, quận 7, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú; Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy tám (1,8) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố;
- Khu vực 3, gồm: quận 2, quận 8, quận 9, quận 12, quận Bình Tân, quận Thủ Đức; Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy sáu (1,6) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố;
- Khu vực 4, gồm: huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Nhà Bè, huyện Hóc Môn; Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy bốn (1,4) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố;
- Khu vực 5, huyện Cần Giờ; Hệ số điều chỉnh giá đất là một phẩy hai (1,2) lần giá đất do UBND TP quy định và công bố.

¹⁰ Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

¹¹ Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

¹² Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (**“Nghị định 135/2016/NĐ-CP”**).

¹³ Điều 12 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

¹⁴ Điểm I Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013:

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

(...)

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

¹⁵ Khoản 1 Điều 1 Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (**“Thông tư 332/2016/TT-BTC”**).

¹⁶ Điều 1 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

¹⁷ Điểm a Khoản 1 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

¹⁸ Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP, Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BXD ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/ 5/ 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (**“Thông tư 76/2014/TT-BXD”**).

¹⁹ Khoản 1.2 Điều 4 Thông tư 76/2014/TT-BTC.

²⁰ Khoản 5 Điều 2 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

²¹ Khoản 6 Điều 2 Thông tư 10/2018/TT-BTC và Khoản 29, Khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (**“Nghị định 01/2017/NĐ-CP”**).

²² Khoản 1.1 Điều 4 Thông tư 76/2014/TT-BTC.

²³ Khoản 2 Điều 4 Thông tư 76/2014/TT-BTC.

²⁴ Khoản 4 Điều 2 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

²⁵ Khoản 3 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

²⁶ Điều 6, Điều 7 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

²⁷ Điều 8 Thông tư 139/2016/TT-BXD

²⁸ Điều 8 Thông tư 139/2016/TT-BTC.

²⁹ Khoản 3 Điều 4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và Điều 6 Thông tư 76/2014/TT-BTC; Quyết định số 1989/QĐ-BTC ngày 14/8/2014 về việc đính chính Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/ 5/ 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

³⁰ Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC.

³¹ Khoản 2 Điều 1 Thông tư 332/2016/TT-BTC.

³² Khoản 1 Điều 9 Thông tư 76/2014/TT-BTC.

³³ Khoản 4, khoản 5 Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

³⁴ Khoản 3 Điều 3 Luật Quản lý thuế số 106/2016/QH13:

3. Khoản 1 Điều 106 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“1. Người nộp thuế chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.

Đối với các khoản nợ tiền thuế phát sinh trước ngày 01 tháng 7 năm 2016 mà người nộp thuế chưa nộp vào ngân sách nhà nước, kể cả khoản tiền nợ thuế được truy thu qua kết quả thanh tra, kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền thì được chuyển sang áp dụng mức tính tiền chậm nộp theo quy định tại khoản này từ ngày 01 tháng 7 năm 2016. Trường hợp người nộp thuế cung ứng hàng hoá, dịch vụ được thanh toán bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng chưa được thanh toán nên không nộp kịp thời các khoản thuế dẫn đến nợ thuế thì không phải nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền thuế còn nợ nhưng không vượt quá số tiền ngân sách nhà nước chưa thanh toán phát sinh trong thời gian ngân sách nhà nước chưa thanh toán.”

³⁵ Khoản 7 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

³⁶ Điều 20 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và Điều 9 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

³⁷ Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện gia hạn nộp TSDĐ, tiền mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị quyết 01/2014.

³⁸ Khoản 1 Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

³⁹ Khoản 2 Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

⁴⁰ Khoản 5 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

⁴¹ Khoản 6 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

⁴² Khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở 2014.

⁴³ Khoản 8 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.

⁴⁴ Khoản 8 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP.