

CHÍNH PHỦ  
\*\*\*\*\*

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

Số: 198/2004/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 03 tháng 12 năm 2004

## NGHỊ ĐỊNH

CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 198/2004/NĐ-CP NGÀY 03 THÁNG 12 NĂM 2004 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;  
Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,*

## NGHỊ ĐỊNH:

### Chương 1:

## NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
2. Chuyển mục đích sử dụng đất;
3. Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định này.
5. Xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

### Điều 2. Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất

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

- a) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;
- b) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- c) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- d) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh theo quy định của Chính phủ;
- e) Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư.

## 2. Người đang sử dụng đất trong các trường hợp:

- a) Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất hoặc được thuê đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất, đất sử dụng để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao;
- b) Đất nông nghiệp được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, chuyển sang sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất;
- c) Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất chuyển sang sử dụng làm đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà đất đó được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa nộp tiền sử dụng đất, nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Các trường hợp khác khi có quy định của Chính phủ.

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

1. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai 2003.
2. Người được Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 35 Luật Đất đai 2003.

3. Người sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:
  - a) Đất đã sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003;
  - b) Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của pháp luật về đất đai.
5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2003 và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
6. Tổ chức kinh tế nhận góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **Điều 4. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất**

Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ.
3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.
4. Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **Chương 2:**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 5. Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất**

1. Giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 4 Nghị định này.
2. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không qua đấu giá quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.
3. Giao đất sử dụng có thời hạn theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:
  - a) Dự án có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này;
  - b) Dự án có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.
4. Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thì được trừ số tiền đã bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp.

#### **Điều 6. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

##### 1. Đối với tổ chức kinh tế:

- a) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang đất giao sử dụng ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này;
- b) Chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được giao không thu tiền sử dụng đất sang giao đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

##### 2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

- a) Chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;
- b) Chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;
- c) Chuyển mục đích sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của người sử dụng đất hợp pháp sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

- Đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp.

3. Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở được giao sử dụng ổn định lâu dài sang đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì không thu tiền sử dụng đất.

4. Chuyển mục đích sử dụng từ đất giao có thời hạn sang đất ở (thời hạn ổn định lâu dài) thì thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở trừ tiền sử dụng đất đã nộp theo giá đất của loại đất giao có thời hạn.

**Điều 7.** Thu tiền sử dụng đất khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Giao đất sử dụng ổn định lâu dài:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng ổn định lâu dài thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này.

2. Giao đất sử dụng có thời hạn:

Chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất sử dụng có thời hạn thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định này.

3. Trường hợp đất được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất mà trước đó người sử dụng đất đã chi trả tiền bồi thường về đất và nộp trước tiền thuê đất thì được trừ chi phí bồi thường về đất theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tiền thuê đất nộp trước (của thời gian còn lại) vào tiền sử dụng đất phải nộp.

**Điều 8.** Thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất được tính theo giá bằng 50% giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở do tổ chức sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất, tự chuyển mục đích sử dụng đất sang

làm đất ở và đã phân phối đất ở đó cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức trong thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này, cụ thể như sau:

- a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở; quy định này chỉ được thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất;
- b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.

#### **Điều 9.** Thu tiền sử dụng đất đối với đất khu công nghiệp

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Nghị định này;
- b) Giao đất theo hình thức đấu giá hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;
- c) Diện tích đất sử dụng để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng chung theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không thu tiền sử dụng đất.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp do Nhà nước đầu tư để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này;
- b) Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

#### **Điều 10.** Thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghệ cao, khu kinh tế làm mặt bằng sản xuất kinh doanh thì thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

1. Giao đất theo hình thức đấu giá thì thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này.



2. Giao đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thu tiền sử dụng đất được tính theo căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

### **Chương 3:**

## **MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 11.** Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp: được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang làm đất ở hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.
2. 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.
3. Trong trường hợp một hộ gia đình hoặc một người thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất thì được hưởng miễn tiền sử dụng đất; nếu một người thuộc đối tượng được hưởng giảm tiền sử dụng đất mà có nhiều mức giảm khác nhau thì được hưởng mức cao nhất.
4. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.
5. Miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12, Điều 13 Nghị định này 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.

### **Điều 12.** Miễn tiền sử dụng đất

1. Miễn tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.
2. Đất giao để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện chính sách nhà ở đối với người có công với cách mạng theo pháp luật người có công.
3. Đối với đất giao để xây dựng ký túc xá sinh viên bằng tiền từ ngân sách nhà nước; đất để xây dựng nhà ở cho người phải di dời do thiên tai; đất 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 chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp.
4. Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hoá) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục, thể thao.

5. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.
6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất.
7. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

### **Điều 13. Giảm tiền sử dụng đất**

1. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về khuyến khích đầu tư.
2. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với đất trong hạn mức đất ở được giao của hộ gia đình nghèo. Việc xác định hộ gia đình nghèo do Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội quy định.
3. Giảm 20% tiền sử dụng đất khi được nhà nước giao đất đối với nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch; nhưng diện tích đất được giảm tối đa không vượt quá diện tích tại địa điểm phải di dời.
4. Đất ở trong hạn mức giao đất (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.
5. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

### **Chương 4:**

## **THU, NỢP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 14. Xác định tiền sử dụng đất và các khoản thu khác**

1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.
2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến, cơ quan thuế phải thực hiện:
  - a) Kiểm tra hồ sơ địa chính, xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác phải nộp; trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ để bổ sung;
  - b) Thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và các khoản thu khác đến cơ quan gửi hồ sơ địa chính. Thông báo phải ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp, số tiền phải nộp của từng



khoản, địa điểm nộp (Kho bạc Nhà nước), thời gian nộp và các nội dung khác do Bộ Tài chính quy định.

Trong trường hợp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi bổ sung hồ sơ địa chính thì thời hạn sau 3 ngày làm việc được tính từ ngày nhận hồ sơ bổ sung.

#### **Điều 15.** Thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản khác

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường phải gửi thông báo đã nhận đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính.
2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác tại địa điểm nộp tiền theo đúng thông báo.
3. Căn cứ vào thông báo của cơ quan thuế do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi tới, cơ quan (Kho bạc) trực tiếp thu tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác phải thu, nộp ngay vào Kho bạc Nhà nước khi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác.

#### **Điều 16.** Trách nhiệm của cơ quan thuế, kho bạc và của người nộp tiền sử dụng đất.

##### 1. Cơ quan thuế:

- a) Tính đúng, tính đủ, thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác đúng thời hạn;
- b) Giải thích những thắc mắc cho người nộp tiền sử dụng đất; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính phải thực hiện xem xét và điều chỉnh lại số tiền thu sử dụng đất và các khoản nộp khác và gửi thông báo đã điều chỉnh hoặc không điều chỉnh cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường theo thẩm quyền.

##### 2. Cơ quan kho bạc:

- a) Thu đủ số tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác vào Kho bạc Nhà nước ngay trong ngày nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;
- b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính;
- c) Không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

##### 3. Trách nhiệm của người sử dụng đất.

Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nộp khác thì phải chịu phạt chậm nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

**Điều 17.** Nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp còn ghi nhận nợ

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn nợ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đất đó được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật thì nay ngân sách nhà nước không hoàn lại.

**Chương 5:**

### XỬ LÝ VI PHẠM, KHIẾU NẠI

**Điều 18.** Xử phạt

1. Chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, thì mỗi ngày chậm nộp chịu phạt 0,02% (hai phần vạn) tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp.

2. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 19.** Khiếu nại và giải quyết khiếu nại

1. Người phải nộp tiền 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. 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.

2. Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

**Chương 6:**

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 20.** Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính hướng dẫn việc nộp tiền sử dụng đất, hướng dẫn thủ tục hồ sơ và quy định thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường 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 để làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.
3. 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 21.** Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.
2. Việc thu tiền sử dụng đất khi bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thực hiện theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ.
3. Nghị định này thay thế Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê.

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

#### **Điều 22.** Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng Bộ Tài chính chịu trách nhiệm hướng dẫn thi hành Nghị định này.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

**Phan Văn Khải**

(Đã ký)