

**CHÍNH PHỦ**  
Số: 120/2010/NĐ-CP

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

*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 nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế; đất xây dựng nhà ở để bán (trả tiền một lần hoặc trả góp), cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

8. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu

số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục các xã đặc biệt khó khăn do Thủ tướng Chính phủ quy định.

9. Miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích lòng hồ thủy điện".

7. Sửa đổi khoản 2 Điều 13 về giảm tiền sử dụng đất như sau:

"2. Giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số; hộ nghèo tại các địa bàn không thuộc phạm vi tại khoản 8 Điều 12 Nghị định này khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai quyết định giao đất; công nhận (cấp giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất lần đầu đối với đất đang sử dụng hoặc khi được chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở. Việc xác định hộ nghèo theo quy định của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội".

8. Bổ sung khoản 4, khoản 5 vào Điều 15 về thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác như sau:

"4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 3 năm 2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ.

5. Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này".

9. Sửa đổi khoản 1 Điều 18 về xử phạt như sau:

"1. Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất bị phạt tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp; việc xử phạt chậm nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành".

**Điều 3. Xử lý một số vấn đề tồn tại khi Nghị định này có hiệu lực thi hành:**

1. Trường hợp nhà đầu tư thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt theo phương án đã được phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 thì được trừ chi phí bồi thường đất, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất phải nộp, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

Trường hợp nhà đầu tư thực hiện 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 đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ.

2. Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật đất đai nhưng đến ngày 01 tháng 3 năm 2011 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp tiền sử dụng đất phải nộp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất thì được tiếp tục nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo mức đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo và bị phạt chậm nộp theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

b) Trường hợp tiền sử dụng đất 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 tiền sử dụng đất phải nộp thì Ủy ban nhân dân 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 nhà đầu tư nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước và không áp dụng phạt chậm nộp đối với khoản thu bổ sung này trong thời gian trước khi được xác định lại. Đối với số tiền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định và thông báo trước khi xác định lại, chủ đầu tư được tiếp tục thực hiện theo số đã thông báo, trường hợp nộp chưa đủ thì nay phải nộp số còn thiếu và bị phạt chậm nộp như đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và chủ đầu tư đã nộp đủ theo số đã thông báo vào ngân sách nhà nước sau thời gian từ 5 năm trở lên thì không phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp.

c) Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước nhưng không xác định được nguyên nhân của việc chậm nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì xử lý như sau:

Tiền sử dụng đất đã tạm nộp vào ngân sách nhà nước được quy đổi ra diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính) tại thời điểm bàn giao đất thực tế.

Phần diện tích đất còn lại phải nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế và được trừ số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại thời điểm bàn giao đất thực tế; đồng thời phải nộp thêm khoản tiền chậm nộp đối với số tiền sử dụng đất còn phải nộp ngân sách nhà nước 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 phạt chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật phù hợp với từng thời kỳ.

d) Trường hợp chưa bàn giao đất thực tế nhưng cơ quan chức năng vẫn thông báo tiền sử dụng đất phải nộp và chủ đầu tư đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước thì coi như tạm nộp và xử lý như quy định tại tiết điểm b khoản 2 Điều này.

3. Đối với dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án đầu tư kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp thì thời điểm xác định giá đất và thu, nộp tiền sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ.

#### **Điều 4. Điều khoản thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2011.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ;

b) Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 năm 2007 của Chính phủ.

#### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

Bộ Tài chính có 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 chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

***Nơi nhận:***

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Công TTĐT các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). xh

**(Đã ký)**

**Nguyễn Tấn Dũng**