

Số: /CTCTH-HKDCN

Cần Thơ, ngày tháng năm

V/v phúc đáp Công văn số 304/CV-
CTY ngày 14/12/2023 của Công ty Cổ
phần Phát triển nhà Cần Thơ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ
Địa chỉ: 30A, Hoàng Văn Thái, KDC Hưng Phú 1, P.Hưng Phú,
Q.Cái Răng, TP.Cần Thơ; MST: 1800158573

Cục Thuế nhận được Công văn số 304/CV-CTY ngày 14/12/2023 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ (viết tắt Công ty) V/v đề nghị Cục Thuế thành phố sớm thực hiện theo Thông báo kết luận số 255/TB-VPUB ngày 05/10/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, quy định:

“ Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

...7. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.”

Căn cứ Khoản 2 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất, thuê mặt nước làm căn cứ để cơ quan thuế xác định đơn giá thuê và số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp.”

Căn cứ Khoản 2 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, quy định:

“2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bàn giao đất thực tế (đối với trường hợp được giao đất trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành) làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp.”

Căn cứ Điều 1 và Khoản 2 Quyết định số 3019/QĐ-UBND ngày 09/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ V/v giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ để đầu tư xây dựng dự án Khu Tái định cư Tân Phú, phường Tân Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, quy định:

“ Điều 1. Thuận giao phần đất (đợt 2) có tổng diện tích 133.696,2m² (không bao gồm đất thương mại, dịch vụ 9.051,4m²; đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 18.873,0m²) ...

Điều 2

2. Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ có trách nhiệm:

... - Đối với phần diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo, khi thực hiện xong giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo đúng quy định”

Tại Công văn số 3493/CTCTH – HKDCN ngày 14/7/2023 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ V/v báo cáo ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 166/TB-VPUB ngày 08/4/2022 có nêu:

“1. Đối với diện tích đất 18.873,0 m² (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo) thuộc loại đất xây dựng công trình sự nghiệp, không thuộc loại đất sử dụng vào mục đích công cộng và UBND thành phố không có quyết định giao đất cho Công ty. Nên phần phi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất này không được phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện khấu trừ theo quy định (theo quy định Điều 2 của Thông tư số 332/2016/TT-BTC và khoản 2 Điều 3 của Thông tư số 333/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2016).

2. Về việc nộp tiền sử dụng đất còn lại tại dự án Khu dân cư 91B- giai đoạn 3 theo Thông báo số LTB2081519 ngày 14/11/2020 của Chi cục Thuế quận Ninh Kiều (Công văn số 235/CV-CTY ngày 03/11/2021: Cục Thuế đã ban hành Công văn số 3630/CTCTH-HKDCN ngày 12/8/2022 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ. Đồng thời, đề nghị UBND thành phố chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển thông tin địa chính của phần diện tích đất ở còn lại chưa chuyển theo Quyết định số 2416/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND thành phố, để Cơ quan thuế có đầy đủ căn cứ Thông báo nộp thu tiền sử dụng đất cho Công ty thực hiện nộp vào NSNN theo quy định. Đến nay, chưa nhận được văn bản phản hồi của Sở Tài nguyên và Môi trường.”

Tại Khoản 1 và điểm b Khoản 2 Thông báo số 255/TB-VPUB ngày 05/10/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ có nêu:

“1. Đối với dự án Khu dân cư 91B- giai đoạn 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều:

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát hồ sơ, có văn bản trả lời UBND quận Ninh Kiều về việc tiếp tục thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định; đồng thời, khẩn trương xem xét, giải quyết việc bàn giao 5% quỹ đất Khu dân cư 91B – Giai đoạn 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Đối với khu đất cơ sở giáo dục và đào tạo tại dự án khu tái định cư phường Tân Phú, quận Cái Răng:

b. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu quy định pháp luật, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất trường học cho UBND quận Cái Răng quản lý xây dựng trường đảm bảo quy định.

Căn cứ quy định nêu trên đối với diện tích đất 18.873,0 m² (đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo), Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ chưa có quyết định giao

đất cho Công ty và xác định là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, không phải đất công cộng.

Hiện tại Cục Thuế chưa nhận được Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và xác định lại loại đất của diện tích đất giáo dục nêu trên cho Công ty. Đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường chưa chuyển thông tin đối với diện tích nộp tiền sử dụng đất còn lại tại dự án Khu dân cư 91B - giai đoạn 3 để Cục Thuế xác định xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty theo quy định.

Đề nghị, Công ty liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và xác định lại loại đất của diện tích đất giáo dục nêu trên. Đồng thời chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế, để Cục Thuế làm cơ sở pháp lý khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất nêu trên và phân bổ vào các phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo tỷ lệ diện tích của từng phần trong tổng diện tích phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.

Cục Thuế TP.Cần Thơ trả lời cho Công ty Cổ phần Phát triển nhà Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP.Cần Thơ “để b/c”
- Sở Tài nguyên và Môi trường “để phối hợp”
- Lãnh đạo Cục “để b/c”;
- Phòng NVDTPC, TTHT “để biết”
- Lưu: VT, HKDCN (3b).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Tấn Phát