

Số: 1575 /TCT - TS

Hà Nội, ngày 03 tháng 5 năm 2006

V/v nộp tiền sử dụng đất  
và lệ phí trước bạ

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Hải Dương

Trả lời công văn số 439 /CV-CT ngày 11/4/2006 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương về việc thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1- Tại điểm 2(a), mục III, Phần A 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 quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp: "Đất đang sử dụng ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; trong trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 (do nhận chuyển nhượng, thừa kế, hiến, tặng...) khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không phải nộp tiền sử dụng đất."

Theo đó, trường hợp hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, có diện tích tăng thêm so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây, đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp (thuộc trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003) thì không phải nộp tiền sử dụng đất khi được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phân biệt diện tích đất trong hay ngoài hạn mức).

2- Khoản 2 (c), Điều 13 Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất quy định: "Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong đô thị không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác, thì giá đất được quy định bằng mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất trong vùng; đồng thời, căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức giá đất cao hơn, nhưng mức tối đa không được vượt quá 2 lần mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định."

Theo đó, trường hợp hộ gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, ngoài diện tích trong hạn mức đất ở đô thị, phần còn lại là diện tích đất vườn thì giá tính lệ phí trước bạ đối với đất vườn là giá đất trồng cây lâu năm cao nhất trong vùng. Trường hợp địa phương chưa quy định hoặc giá không hợp lý thì Cục Thuế phối hợp với Sở Tài chính Vật giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh quy định giá cho phù hợp, đảm bảo đúng quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP nêu trên.

Tổng cục Thuế thông báo đề Cục Thuế tỉnh Hải Dương biết và thực hiện./.

Nơi nhận :  
- Như trên,  
- Lưu: VT, TS.3

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG**  
**PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Phạm Duy Khương**