

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH VINH PHÚC**

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

Số: /CTVPH-HKDCN
V/v chính sách thu tiền sử dụng đất
khi được Nhà nước cho phép chuyển
mục đích sử dụng đất

Vĩnh Phúc, ngày tháng năm

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Thu Phương;
Địa chỉ: Khu 18, phường Liên Bảo, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc nhận được Đơn ngày 06/11/2023 của bà Nguyễn Thị Thu Phương đề nghị xác định lại tiền sử dụng đất, kèm theo bản photocopy các giấy tờ có liên quan. Về vấn đề này, căn cứ quy định của Pháp luật về đất đai, thu tiền sử dụng đất hiện hành, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại điểm b, Khoản 1, Điều 10 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 quy định về phân loại đất:

“1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

*...
b) Đất trồng cây lâu năm;
...”*

- Tại điểm a, điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, như sau:

“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 theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“3. Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể Điều này”.

- Tại Khoản 3 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:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất;

...

3. Sửa đổi khoản 3, bổ sung khoản 4 vào Điều 5 như sau:

3. 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 tháng 7 năm 2014 trở về sau thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trừ (-) tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (không phải là đất ở) có nguồn gốc là đất ở sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân thì không phải nộp tiền sử dụng đất”.

- Tại Khoản 2, Khoản 3, điểm b Khoản 5 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và thu tiền sử dụng đất, như sau:

“Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất

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.

3. Cơ quan thuế:

a) Xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được miễn hoặc giảm theo quy định tại Nghị định này và thông báo cho người sử dụng đất đúng thời hạn.

b) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. Người sử dụng đất:

b) Nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế”.

- Tại Khoản 1, điểm a Khoản 4 Điều 10 Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân

chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất quy định:

“Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ

1. Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ thì trả lại ngay trong ngày làm việc và hướng dẫn người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Trường hợp hồ sơ đầy đủ thì tiếp nhận và luân chuyển theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

...

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) *Lập Phiếu chuyển thông tin (bao gồm cả trường hợp hồ sơ người sử dụng đất nộp trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai và hồ sơ do các cơ quan quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Điểm d, Khoản 2, Điều 2 Thông tư này chuyển đến). Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các Thông tin ghi trên Phiếu”.*

Trường hợp của bà Nguyễn Thị Thu Phương có Giấy CN QSDĐ số AB 809199, thửa đất số 72A, tờ bản đồ số 07 khu dân cư Cầu Bút, xã Định Trung, thành phố Vĩnh Yên, diện tích 2.068,0 m² (300,0 m² đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài + 1.768,0 m² đất vườn, sử dụng có thời hạn), **nguồn gốc đất** bà Nguyễn Thị Thu Phương nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Quang Ánh ngày 20/8/2007 (sau thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2004) được UBND xã Định Trung xác nhận ngày 20/8/2007; Tháng 8 năm 2021 bà Nguyễn Thị Thu Phương tách thửa đất nêu trên thành 03 thửa đất, trong đó có:

- Thửa số 356, tờ bản đồ số 07, diện tích 550,5 m² khu dân cư Cầu Bút, xã Định Trung, bà Nguyễn Thị Thu Phương tặng cho con Trần Thị Minh Thu (sau thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2004), được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy CN QSDĐ số DC 468773 ngày 12/8/2021, **mục đích sử dụng**: Đất ở tại nông thôn 50,0 m² thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm 500,5 m² thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, **nguồn gốc sử dụng**: Nhận tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50,0 m², nhận tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 500,5 m²; Ngày 03/4/2023 UBND thành phố Vĩnh Yên ban hành Quyết định số 741/QĐ-UBND cho phép bà Trần Thị Minh Thu được chuyển mục đích sử dụng 100,0 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043 sang đất ở thời hạn sử dụng lâu dài.

- Thửa số 357, tờ bản đồ số 07, diện tích 762,5 m² khu dân cư Cầu Bút, xã Định Trung bà Nguyễn Thị Thu Phương tặng cho con Trần Thị Thu Trang (sau thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2004), được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy CN QSDĐ số DC 468775 12/8/2021, **mục đích sử dụng**: Đất ở tại nông thôn 50,0 m² thời hạn sử dụng lâu dài, đất trồng cây lâu năm 712,5 m² thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, **nguồn gốc sử dụng**: Nhận tặng cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50,0m², nhận tặng

cho đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 712,5 m²; Ngày 03/4/2023 UBND thành phố Vĩnh Yên ban hành Quyết định số 740/QĐ-UBND cho phép bà Trần Thị Thu Trang được chuyển mục đích sử dụng 100,0 m² đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043 sang đất ở thời hạn sử dụng lâu dài.

Căn cứ quy định của Luật Đất đai năm 2013, pháp luật hiện hành về thu tiền sử dụng đất, trách nhiệm của các cơ quan liên quan và người sử dụng đất trong việc xác định, và tổ chức thu tiền sử dụng đất tại các Văn bản trích dẫn trên đây và các Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; Quyết định số 741/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép bà Trần Thị Minh Thu được chuyển mục đích sử dụng 100,0 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở, Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1320 ngày 20/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên xác định nguồn gốc đất của bà Trần Thị Minh Thu là nhận tặng cho; Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép bà Trần Thị Thu Trang được chuyển mục đích sử dụng 100,0 m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở, Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1321 ngày 20/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên xác định nguồn gốc đất của bà Trần Thị Thu Trang là nhận tặng cho; Chi cục Thuế thành phố Vĩnh Yên xác định và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho bà Trần Thị Minh Thu, bà Trần Thị Thu Trang phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là đúng quy định;

Trường hợp cần làm rõ thêm hoặc có vướng mắc về vị trí, loại đất chuyển mục đích, nguồn gốc đất sử dụng làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính, đề nghị bà Nguyễn Thị Thu Phương liên hệ với UBND thành phố Vĩnh Yên, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Yên (Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cũng là cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trình UBND thành phố Vĩnh Yên ban hành quyết định cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất) để được hướng dẫn, xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc trả lời bà Nguyễn Thị Thu Phương biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- UBND TP Vĩnh Yên (Đề nghị PHCĐ);
- Cục trưởng (B/c);
- Các Phòng: TTHT; NVDTTC; KTNB (P/h);
- Các Chi cục Thuế khu vực, thành phố;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT; HKDCN.

(TQ Sơn -7b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Trọng Việt Hải