

**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.

Vinh Phúc, ngày tháng năm

Kính gửi: UBND thành phố Vinh Yên

Cục Thuế tỉnh Vinh Phúc nhận được Văn bản số 9991/UBND-NN5 ngày 01/12/2023 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo Văn bản số 4164/UBND-TNMT ngày 23/11/2023 của UBND thành phố Vinh Yên đề nghị giải quyết vướng mắc liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính của hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Về vấn đề này, căn cứ quy định của Pháp luật về đất đai, pháp luật về thu tiền sử dụng đất, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, trách nhiệm của các cơ quan và người sử dụng đất trong việc xác định và tổ chức thu tiền sử dụng đất, 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:

“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”.

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 của UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở, Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên xác định nguồn gốc đất của cá nhân, hộ gia đình luân chuyển hồ sơ tới Chi cục Thuế thành phố Vĩnh Yên, Chi cục Thuế thực hiện xác định và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ tương ứng với từng trường hợp:

- Trường hợp Quyết định của UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích 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; cho phép hộ gia đình, cá nhân được 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, và Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên xác định nguồn gốc đất của cá nhân, hộ gia đình: là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư; xác định 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. Chi cục Thuế thành phố Vĩnh Yên xác định và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho Người sử dụng đất phải nộp tiền theo quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Trường hợp Quyết định của UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở, và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên xác định nguồn gốc đất của cá nhân, hộ gia đình là trồng cây lâu năm; Chi cục Thuế thành phố Vĩnh Yên xác định và ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho Người sử dụng đất nộp tiền theo quy định tại điểm b, Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- **Trường hợp cụ thể:** Cục Thuế nhận được Đơn ngày 06/11/2023 của bà Nguyễn Thị Thu Phương, địa chỉ: Khu 18, phường Liên Bảo đề nghị xác định lại tiền sử dụng đất, liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất của 2 con là bà Trần Thị Minh Thu, bà Trần Thị Thu Trang, được UBND thành phố Vĩnh Yên cho phép 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, Cục Thuế đã ban hành Văn bản số 2639/CTVPH-HKDCN ngày 12/12/2023 trả lời Đơn bà Nguyễn Thị Thu Phương (*Gửi kèm theo*);

Đề nghị UBND thành phố Vĩnh Yên chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Vĩnh Yên (Cơ quan tiếp nhận hồ sơ của công dân cũng là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai trình UBND thành phố Vĩnh Yên quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan có trách nhiệm xác định loại đất, mục đích sử dụng đất...) phối hợp chặt chẽ với Cơ quan Thuế cùng cấp trong công tác tổ chức thu nộp tiền sử dụng đất vào NSNN, đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Cục Thuế tỉnh Vĩnh Phúc phúc đáp UBND thành phố Vĩnh Yên biết, đề nghị phối hợp chỉ đạo, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- UBND tỉnh Vĩnh Phúc (Thay báo cáo);
- Các Sở: TN&MT; TC (Đề nghị PHCĐ);
- UBND các huyện, thành phố (Đề nghị PHCĐ);
- Lãnh đạo Cục Thuế;
- Các Phòng: TTHT; NVDTTC; KTNB (P/h);
- Các Chi cục Thuế khu vực, thành phố (T/h);
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT; HKDCN.

(TQ Sơn -7b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Nguyễn Trọng Việt Hải