

**BỘ TÀI CHÍNH**

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

Số: 2937/BTC-CST  
V/v phí thẩm định cấp quyền  
sử dụng đất

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2014

Kính gửi: Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Lào Cai

Trả lời công văn số 10/QĐT-KHTĐ&ĐT ngày 16/01/2014 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Lào Cai về phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trong trường hợp mua bán nhà chung cư cho người có thu nhập thấp, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại Điều 2 Pháp lệnh Phí và lệ phí quy định: *Phí là khoản tiền mà tổ chức, cá nhân phải trả khi được một tổ chức, cá nhân khác cung cấp dịch vụ.*

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà chung cư được quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành Luật đất đai, cụ thể như sau:

a) *Chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;*

...

c) *Trường hợp chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư bán căn hộ của nhà chung cư thì người mua căn hộ của nhà chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư được chỉnh lý cho phù hợp với hình thức sử dụng đất là sử dụng chung.*

- Theo hướng dẫn tại khoản 4 Điều 4 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì: *Trường hợp cấp giấy chứng nhận cho chủ sở hữu căn hộ chung cư thì giấy chứng nhận cấp cho từng chủ sở hữu căn hộ theo hình thức sử dụng chung thửa đất và sở hữu riêng đối với căn hộ chung cư, trên giấy chứng nhận ghi tên người được cấp theo quy định tại khoản 1 Điều này.*

- Tại tiết a.3 khoản 4 Mục III Thông tư số 97/2006/TT-BTC ngày 16/10/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, quy định: *Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất là khoản thu đối với các đối tượng đăng ký, nộp hồ sơ cấp quyền sử dụng đất có nhu cầu hoặc cần phải thẩm định theo quy định, nhằm bù đắp chi phí thẩm định hồ sơ, các điều kiện cần và đủ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất như: điều kiện về hiện trạng sử dụng đất, điều kiện về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện về sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh... Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất chỉ áp*

dụng đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành thẩm định để giao đất, cho thuê đất và đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 24/2010/QĐ-UBND ngày 25/8/2010 của UBND tỉnh Lào Cai quy định đối tượng nộp phí là các tổ chức, cá nhân đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định nêu trên thì phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất chỉ áp dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định để giao đất, cho thuê đất và đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; không áp dụng đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận chỉ có quyền sở hữu nhà.

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà gắn liền với đất phải chịu phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất.

Bộ Tài chính trả lời đề Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Lào Cai được biết./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Bộ (để b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Xây dựng; ✓
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai;
- Vụ PC, Cục QLCS;
- Lưu: VT, Vụ CST (CST5).15

TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH THUẾ  
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Vũ Khắc Liêm