BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

Số: 2951 /TCT-HT
V/v xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 7 năm 2007

Kính gửi: Bà Nguyễn Thanh Đức
Địa chỉ: Số 2, G1, Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Tổng cục Thuế nhận được đơn thư đề ngày 15/6/2007 của ông Nguyễn Viết Thọ và bà Nguyễn Thanh Đức về việc xác định nghĩa vụ tài chính và hạn mức đất ở khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 54A và 54C ngõ 210 Đội Cấn – Hà Nội, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

+Căn cứ Luật Đất đai năm 2003:

- Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 50 quy định: "1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

...

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất."

- Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 87 quy định: "1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

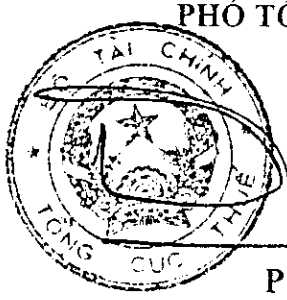
2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này thì diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở".

+ Căn cứ khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: "2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ kèm theo đơn thư thì trường hợp từ năm 1988 gia đình ông Nguyễn Viết Thọ và gia đình bà Nguyễn Thanh Đức nhận chuyển nhượng (có xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường) của bà Thái Thị Đạt thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 34 địa bạ số 4 do Uỷ ban hành chính thành phố Hà nội cấp ngày 7/2/1956 (ghi tên bà Thái Thị Đạt) để sử dụng làm đất ở nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đến nay gia đình ông Thọ và gia đình bà Đức làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên thì gia đình ông Thọ và gia đình bà Đức thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Đề nghị ông Nguyễn Viết Thọ và bà Nguyễn Thanh Đức liên hệ với cơ quan thuế và cơ quan tài nguyên môi trường ở địa phương để được kiểm tra hồ sơ và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG



Phạm Duy Khương

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục thuế TP Hà Nội;
- CCT quận Ba Đình;
- Vụ PC;
- Lưu: VT, PC, HT.