

Số: 3787 /TCT-TS

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2005

V/v: C/s thu liên quan đất đai.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk.

Tổng cục Thuế nhận được đơn thư đề ngày 3/10/2005 của Bà Võ Thị Thu Hằng trú tại số 141, đường Nguyễn Du, phường Tự An, thành phố Buôn Ma Thuột, kiến nghị về việc thu tiền sử dụng đất (SDĐ) của cơ quan Thuế địa phương đối với gia đình Bà chưa thoả đáng (khi làm thủ tục đề cấp giấy chứng nhận quyền SDĐ), về việc này; Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 87 Luật đất đai năm 2003 về việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn ao.

- Căn cứ Điều 45, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền SDĐ ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất có vườn, ao.

- Căn cứ khoản 5, Điều 3, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền SDĐ quy định đối tượng không phải nộp tiền SDĐ như sau: " Hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 Luật đất đai 2003 và được quy định tại Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai ".

- Tại Điểm 2a, Mục III, phần A, Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên quy định: " 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 15/10/1993 không có tranh chấp thì không phân biệt người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là người đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 hoặc là người sử dụng đất sau ngày 15/10/1993 (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 ".

Căn cứ vào các quy định trên, trường hợp Bà Võ Thị Thu Hằng nhận chuyển nhượng 137.4 m<sup>2</sup> quyền SDĐ của Ông Trần Quang Điền từ ngày 16/6/2005 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ số 107/76/CN đã được UBND phường Tự An, phòng Tài nguyên - Môi trường và UBND thành phố Buôn Ma Thuột xác nhận đối với diện tích đất ở có vườn theo diện mua nhà



— thanh lý của Ông Điền, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và trong bảng trích lục hồ sơ địa chính có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở là: 330m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở là 120m<sup>2</sup>, căn nhà này trước đây của chế độ cũ để lại, sau giải phóng năm 1985 Ông được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đê ở cho đến nay và hiện vẫn đang sử dụng ổn định, phù hợp với qui hoạch, không có tranh chấp. Như vậy Bà Hằng không thuộc diện phải nộp tiền SDD khi được cấp giấy chứng nhận quyền SDD.

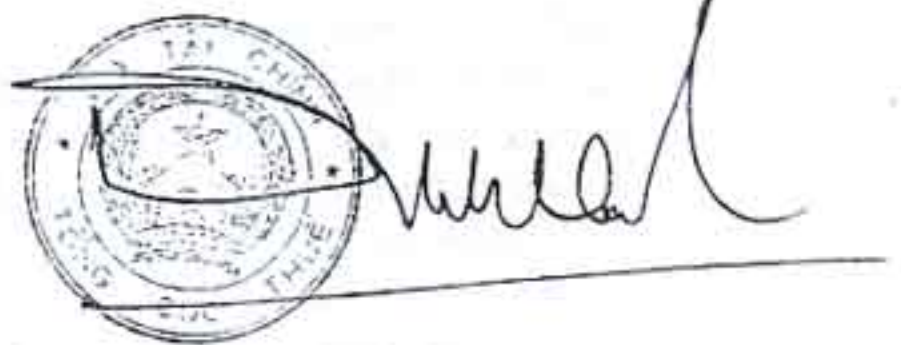
Về thuế chuyển quyền sử dụng đất: Do bà Hằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông Điền từ ngày 16/6/2005 nên Ông Điền thuộc diện phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nhưng nếu Bà Hằng thoả thuận nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thay cho Ông Điền thì bà Hằng phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết và thực hiện chính sách thu liên quan đến đất đai theo đúng qui định của pháp luật./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bà Võ Thị Thu Hằng số nhà 141 đường Nguyễn Du, phường Tự An TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục Thuế TP. Buôn Ma Thuột;
- Lưu: VT, TS. ẽ



Phạm Duy Khương