

Số: 5052/TCT-CS

V/v: thu nợ tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Long An.

Trả lời Công văn số 1218/CT-QLĐ ngày 28/8/2014 của Cục Thuế tỉnh Long An về ghi nợ, thanh toán nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất:

*"1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp Giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất. Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.*

*2. Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ thì được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều này."*

- Tại khoản 8, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "8. Bổ sung khoản 4, khoản 5 vào Điều 15 về thời hạn nộp tiền sử dụng đất và các khoản thu khác như sau: "4. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6, Điều 8 Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà chưa có khả năng tài chính để nộp tiền sử dụng đất có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi "nợ tiền sử dụng đất" trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư. Khi thanh toán nợ, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được trả nợ dần khi có khả năng về tài



chính trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2011 mà chưa thanh toán nợ thì nay được áp dụng quy định về thanh toán nợ tại Nghị định này; trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01/3/2011, người sử dụng đất được thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau 5 năm mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm trả nợ."

- Tại khoản 1, khoản 2, Điều 12 Thông tư 76/2014/TT- BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn ghi nợ tiền sử dụng đất theo Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau:

**"1. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất**

a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (trong trường hợp chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

b) Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (số theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

c) Căn cứ vào số tiền sử dụng đất do cơ quan thuế xác định, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi nhận Thông báo nộp tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân mới có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển thông tin về ghi nợ tiền sử dụng đất đến cơ quan thuế cùng cấp để lập sổ theo dõi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

**2. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:**

a) Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư này, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân."

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp ông Huỳnh Quốc Vinh được cơ quan có thẩm quyền ghi nợ tiền sử dụng đất vào ngày 26/5/2009, trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực (ngày 01/7/2014), thì áp dụng quy định về thanh toán nợ tại khoản 8, Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP, trong thời hạn tối đa là 5 năm kể từ ngày 01/3/2011.

Trường hợp trong thời hạn được ghi nợ thì được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn theo quy định tại khoản 2, Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nêu trên.

Thời gian thanh toán nợ trước hạn được hưởng mức hỗ trợ là 2%/năm giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, được tính theo ngày và tính từ ngày người nộp thuế nộp tiền nợ ghi trên thông báo của cơ quan thuế, đến ngày cuối cùng của thời hạn 05 năm.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./. *✍*

*Nơi nhận: 7qht*

- Như trên;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (2b).*✍*

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



**Cao Anh Tuấn**