

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 532 /TCT-CS
V/v thu tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2016

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình.

Trả lời Công văn số 3133/CT-QLĐ ngày 30/11/2015 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về thu tiền sử dụng đất đối với đất được giao trái thẩm quyền có diện tích đất thay đổi do đo lại, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 5, Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, quy định: “5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có. ...”

- Tại điểm b, khoản 1, Điều 8. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 quy định: “1. Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định, khi được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất như sau:

...b) Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

- Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở của hộ gia đình có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 được xác định từng trường hợp như sau:

- Đối với hộ gia đình ông Hoàng Văn Vương có hộ khẩu tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Hộ gia đình ông đang sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Huân vào ngày 15/6/2002. Đất của ông Huân được UBND xã Thái Phúc cấp trái thẩm quyền, với diện tích là 37,5m² và đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách xã là 1.500.000 đồng theo Phiếu thu số 25 ngày 21/3/1995 của UBND xã Thái Phúc. Tại Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 5/7/2015, phiếu chuyển thông tin địa chính xác định diện tích đất đo đạc thực tế là 41,2 m² (tăng 3,7m²) là do sai số đo đạc, ranh giới không thay đổi, không có tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ở cho ông Vương, với diện tích đất 41,2 m².

Nếu số tiền 1.500.000 đồng đã nộp vào ngân sách xã theo đúng mức thu do UBND tỉnh Thái Bình quy định tại thời điểm nộp tiền thì không thu tiền sử dụng đất, kể cả diện tích đất 3,7m² tăng thêm, phù hợp với phương án 2 theo đề nghị của Cục Thuế.

- Đối với hộ gia đình ông Trương Thế Thặng đang sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bố đẻ là Trương Thế Đăng (mất năm 2012). Đất của ông Đăng được UBND xã Thái Hưng giao trái thẩm quyền, với diện tích là 125m² và ông Đăng đã nộp một phần tiền sử dụng đất là 14.500.000 đồng theo Phiếu thu ngày 08/10/1999 của UBND xã Thái Hưng.

Ông Thặng đã làm nhà ở ổn định từ năm 2000, có hộ khẩu tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Tại Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 27/8/2015, Phiếu chuyển thông tin địa chính xác định diện tích đất đo đạc thực tế là 120,4 m² (giảm 4,6 m² so với Biên bản giao đất làm nhà ở năm 1999) là do sai số đo đạc, ranh giới không thay đổi, không có tranh chấp với các hộ liền kề, phù hợp với quy hoạch và đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Thặng, với diện tích đất 120,4 m².

Nếu số tiền 14.500.000 đồng đã nộp vào ngân sách xã theo đúng mức thu do UBND tỉnh Thái Bình quy định tại thời điểm nộp tiền, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì quy đổi diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp tiền. Nếu diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất quy đổi lớn hơn diện tích 120,4 m² đo đạc thực tế thì không phải nộp tiền sử dụng đất, phù hợp với phương án 2 theo đề nghị của Cục Thuế.

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

- Như trên;
- Vụ PC (BTC), QLCS, CST;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).

[Chữ ký]

TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Hoàng Thị Hà Giang