

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Số: /CTCTH-TTHT
V/v thủ tục xin cấp Giấy CNQSDĐ

Cần Thơ, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Ông Hà Văn Tâm;
Địa chỉ: số 147A/4 Khu vực 3, P. An Bình, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Cục Thuế TP. Cần Thơ nhận được công văn không số ngày 31/10/2023 và công văn không số ngày 09/11/2023 của Ông Hà Văn Tâm (sau đây gọi là Ông Tâm) về việc xin tách hóa đơn, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các hộ đủ điều kiện tại Dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng số 8 tại TP. Cần Thơ. Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 quy định:

“Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

- Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) quy định:

“Điều 79. Trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

b) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất;

c) Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

...

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên & Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất (Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT)

+ Tại Điều 6 quy định:

“Điều 6. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính khi đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất; thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 01/LCHS quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này (bản chính).

2. Tờ khai lệ phí trước bạ (bản chính). Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (nếu có), Tờ khai thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (trừ trường hợp bên chuyển nhượng là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản) theo quy định của pháp luật về thuế (bản chính, nếu có).

3. Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được miễn, giảm các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai (bản chính) và bản sao các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn, giảm theo quy định của pháp luật (bản sao, nếu có).

4. Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng không phải nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (bản sao, nếu có).

5. **Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật** (bản sao) hoặc **Hợp đồng tặng cho tài sản là bất động sản theo quy định của pháp luật** (bản sao) hoặc **Hợp đồng** (hoặc các giấy tờ) **thừa kế bất động sản** (bản sao); **Hóa đơn giá trị gia tăng** đối với trường hợp tổ chức chuyển nhượng bất động sản (bản sao).”

+ Tại Điều 10 quy định:

“Điều 10. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ

1. Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ; tiếp nhận, kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất thông tin của hồ sơ. Trường hợp hồ sơ chưa đủ thì trả lại ngay trong ngày làm việc và hướng dẫn người nộp hoàn thiện hồ sơ theo quy định. Trường hợp hồ sơ đầy đủ thì tiếp nhận và luân chuyển theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại các Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 2

...

4. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) **Lập Phiếu chuyển thông tin** (bao gồm cả trường hợp hồ sơ người sử dụng đất nộp trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai và hồ sơ do các cơ quan quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 2 Thông tư này chuyển đến). **Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các Thông tin ghi trên Phiếu.**

b) **Thực hiện phân loại hồ sơ để luân chuyển như sau:**

- Đối với hồ sơ không có khoản được trừ thì luân chuyển cho cơ quan thuế.

- Đối với hồ sơ có khoản được trừ thì chuyển đồng thời cho cơ quan thuế và cơ quan tài chính.

c) **Cung cấp thông tin và hồ sơ bổ sung theo yêu cầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan tài chính đối với trường hợp hồ sơ không đủ thông tin hoặc có sai sót để xác định nghĩa vụ tài chính, xác định các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.**

d) **Trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan thuế.”**

+ Tại Điều 12 quy định:

“Điều 12. Trách nhiệm của cơ quan thuế

1. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến. Trường hợp phát hiện hồ sơ có sai sót hoặc thiếu căn cứ để xác định nghĩa vụ tài chính thì cơ quan thuế đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai xác định hoặc bổ sung thông tin.

2. Tiếp nhận thông tin về các khoản người sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do cơ quan tài chính chuyển đến (nếu có).

3. **Xác định và ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất** theo các Mẫu tương ứng quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo các Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và quy định của pháp luật về quản lý thuế. Thông báo đơn giá thuê đất theo Mẫu số 02/LCHS tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

...

- Căn cứ mục 3 Thông báo số 220/TB-VPUB ngày 14/8/2023 Về việc Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Dương Tấn Hiền tại cuộc họp giải quyết khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc triển khai dự án của Công cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 tại TP. Cần Thơ”:

“3. Đối với kiến nghị cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 được tách hóa đơn tổng 283 hộ, cấp Giấy chứng nhận cho các hộ đủ điều kiện:

a) Thống nhất việc tách ra các trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện để giải quyết thủ tục chuyển nhượng. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra hồ sơ, thực hiện thủ tục chuyển thông tin địa chính đến cơ quan thuế làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân đảm bảo quy định.

b) Giao Cục Thuế thành phố chỉ đạo Chi cục Thuế khu vực Cái Răng - Phong Điền xem xét, giải quyết việc xác định nghĩa vụ tài chính đảm bảo đúng quy định, thực hiện thu riêng từng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 180 giấy chứng nhận đã được cấp.”

Căn cứ các quy định nêu trên:

Trường hợp Ông Hà Văn Tâm là người đã mua lại khoản nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng số 8 (CIC8) theo hợp đồng số 03/CIC8 ngày 07/7/2021, theo đó CIC8 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất/nhà (theo danh sách 283 lô/nền đính kèm), và xuất hóa đơn mẫu 01GTKT3/001, ký hiệu AA/11P - số 0002392 ngày 07/7/2021 với tổng số tiền là 188.881.704.476 đồng (trong đó giá trị trước thuế là 173.740.381.342 đồng, thuế GTGT là 15.141.323.134 đồng) cho Ông Tâm; nay Ông Tâm muốn thực hiện tách ra các trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện để giải quyết

thủ tục chuyển nhượng thì Ông Tâm làm hồ sơ chuyển nhượng nộp cho Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên & Môi trường TP. Cần Thơ để được giải quyết theo quy định.

Cơ quan Thuế chỉ thực hiện tính, ban hành Thông báo về nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất khi có Phiếu chuyển thông tin từ Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài Nguyên & Môi trường TP. Cần Thơ.

Cục Thuế TP. Cần Thơ trả lời cho Ông Hà Văn Tâm tham khảo các nội dung nêu trên và thực hiện theo đúng các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Phòng NVDTPC “đề rà soát”;
- Phòng KK-KTT, TTKT1,2;
- Trang web Cục Thuế;
- Lưu VT, TTHT.(VTr).

**KT.CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Huỳnh Tấn Phát