

Số: 879 /TCT-TS  
V/v thu tiền sử dụng đất

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2006

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Trả lời công văn số 4484/CT- THDT ngày 15/12/2005 của Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về chính sách thu tiền sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo Khoản 2, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc trường hợp qui định tại khoản 6, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất qui định tại Khoản 1, Điều 50 Luật đất đai 2003 nhưng đất đã được sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, nay được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với qui hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì phải nộp tiền sử dụng đất tính theo giá bằng 50% giá đất theo mục đích sử dụng do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo qui định của Chính phủ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất cho đúng đối với trường hợp của bà Nguyễn Thị Nga như Cục Thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu báo cáo {Ngày 19/3/1994 bà Tạ Thị Mận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nga 750m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm bằng giấy mua bán giữa hai bên, không có xác nhận của chính quyền địa phương và Bà Mận không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất. Đến năm 1997 bà Nga tự xây nhà cấp 4 để ở và thực hiện nghĩa vụ thuế nhà đất hàng năm. Nay bà Nga được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành xét cấp quyền sử dụng đất 750 m<sup>2</sup> (trong đó: 150 m<sup>2</sup> là đất thổ cư; 600 m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm)}, Tổng cục Thuế đề nghị Cục Thuế tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu phối hợp với cơ quan liên quan (Sở Tài nguyên, Môi trường; Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành,...) xác định căn cứ pháp lý mà bà Nga được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết như sau:

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Nga nếu được xác định là thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qui định tại Khoản 6, Điều 50

của Luật đất đai năm 2003 thì thực hiện thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Nga nếu được xác định là không thuộc diện qui định tại Khoản 6, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 thì phải xác định rõ là thuộc diện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cụ thể tại Điều, Khoản nào của Luật này (hoặc các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này), trên cơ sở đó Cục Thuế mới áp dụng Nghị định số 198/2004/NĐ-CP để tính thu tiền sử dụng đất cho đúng.

Tổng cục thông báo để Cục Thuế tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu biết và thực hiện./.

KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TS. 3



Phạm Duy Khương