

Số: 3593 /TCT-CS
V/v thu nghĩa vụ tài chính về đất

Hà Nội, ngày 25 tháng 9 năm 2008

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 5289/CT-THNVĐT ngày 02/5/2008 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về thu nghĩa vụ tài chính về đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1) Về việc giải quyết đơn khiếu nại của Ông Hoàng Việt:

- Tại Điều 1 Nghị định số 45/CP ngày 03/8/1996 của Chính phủ về việc bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị quy định: "- Trường hợp đất đã được sử dụng làm đất ở ổn định trước ngày 18/12/1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980), không có đủ giấy tờ hợp lệ, nay xét phù hợp quy hoạch, không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân phường chứng nhận thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất."

Tại điểm a, khoản 1, Điều 7 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: "a) Trường hợp sử dụng đất ở ổn định trước ngày 18/12/1980 (ngày ban hành Hiến pháp năm 1980) thì không phải nộp tiền sử dụng đất;"

Tại khoản 2, Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định về thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận thu tiền sử dụng đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất: "2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận, xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01/01/2005 (ngày áp dụng giá đất mới theo quy định tại Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất- gọi là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP) nhưng do cơ quan chức năng chậm làm thủ tục hoặc hướng dẫn lập hồ sơ không đúng quy định, do thay đổi mẫu tờ khai, thay đổi thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà làm cho người sử dụng đất phải nộp lại hoặc nộp bổ sung hồ sơ thì nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của người nộp hồ sơ được xác định tại thời điểm đã nộp hồ sơ."

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp gia đình ông Hoàng Việt có Giấy chuyển nhượng nhà (mua từ gia đình ông Lê Trần Bình) ký ngày 21/2/1993 có xác nhận của chính quyền địa phương ngôi nhà này là nhà tư nhân, tự quản từ năm 1965, không có vướng mắc khi chuyển nhượng. Ông Hoàng Việt đã nộp hồ

sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ vào ngày 14/3/1998 thì ông thuộc diện không phải nộp tiền sử dụng đất.

2) Về giá đất:

Giá đất xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp nộp hồ sơ trước ngày 01/1/2005 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được chậm nộp nghĩa vụ tài chính:

- Tại khoản 6, Điều 12 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định miễn tiền sử dụng đất đối với: "6. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất đó đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 mà còn nợ tiền sử dụng đất."

- Tại khoản 1, Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: "1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, mà đất đó đã sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn nợ tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

- Tại điểm 4 Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP quy định: "a. Các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà thuộc các trường hợp đất sử dụng làm đất ở từ ngày 15/10/1993 về sau, phải nộp tiền sử dụng đất mà còn nợ và ghi rõ số tiền nợ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo số tiền đã ghi nợ. Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất còn nợ thì tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất."

- Tại Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định: "2. Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (gọi là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP) thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP đối với trường hợp đã ghi nợ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận."

Điều 9 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ quy định: "Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đăng ký quyền sở hữu, sử dụng tài sản có trách nhiệm :

1. Không tiếp nhận hồ sơ đăng ký, không cấp biên số đăng ký và giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho các tổ chức, cá nhân không cung cấp tờ kê khai lệ phí trước bạ với cơ quan Thuế theo quy định của Bộ Tài chính.

2. Phối hợp với cơ quan Thuế để kiểm tra việc chấp hành pháp luật về lệ phí trước bạ của các tổ chức, cá nhân đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản thuộc đối tượng phải chịu lệ phí trước bạ.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trước ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành và được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho chậm nộp nghĩa vụ tài chính theo chế độ chung. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi rõ số tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ còn nợ, nay hộ gia đình, cá nhân kê khai bổ sung để hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì xác định như sau:

- Đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì nay được miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức diện tích đất ở; phần diện tích đất vượt hạn mức diện tích phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP nêu trên.

- Đất được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 về sau thì thu tiền sử dụng đất theo chính sách thu quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.


- Giá đất xác định nghĩa vụ tài chính (tính thu tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ) đối với hộ gia đình, cá nhân còn nợ là giá đất do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./:-^d

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC, CST, QLCS;
- Ban PC, HT, TTTĐ;
- Lưu: VT, CS (3b).M

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



[Handwritten signature]

Phạm Duy Khương