

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ

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

Số: 4760 /TCT- CS
V/v nghĩa vụ tài chính đối với đất
gắn với nhà xưởng thuộc doanh
nghiệp nhà nước.

Hà Nội, ngày 14 tháng 11 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời Công văn số 12213/CT-THDT ngày 29/8/2007 của Cục Thuế thành phố Hà Nội hỏi về xác định nghĩa vụ tài chính đối với đất gắn với nhà xưởng thuộc doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng không đúng theo quy định của pháp luật, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng có hành vi: “a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;... đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.” và tại Khoản 5, Điều 14 quy định: “5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định này.”

Căn cứ quy định trên, trường hợp Hợp tác xã Nhạc cụ Hà Nội sử dụng căn nhà xưởng số 7 ngõ Tạm Thương có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh. Ngày 9/2/1991 Hợp tác xã Nhạc cụ Hà Nội bán lại nhà xưởng trên cho Công ty Triển khai kỹ thuật đồ chơi Việt Nam để sử dụng cho mục đích kinh doanh. Đến ngày 29/3/1992, Công ty Triển khai kỹ thuật đồ chơi Việt Nam lập hợp đồng chuyển nhượng lại nhà xưởng trên cho Ông Đặng Văn Thung; ngày 10/2/1995, ông Thung lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trịnh Nguyên Tấn; ngày 10/2/1996, vợ chồng ông Trịnh Nguyên Tấn lại bán lại cho vợ chồng ông Hoàng Công Hồng. Việc chuyển nhượng nhà xưởng từ Hợp tác xã Nhạc cụ Hà Nội cho đến ông Hoàng Công Hồng đã qua nhiều chủ, đều không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày 08/8/2005, gia đình ông Hồng làm thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp được thực hiện như sau:

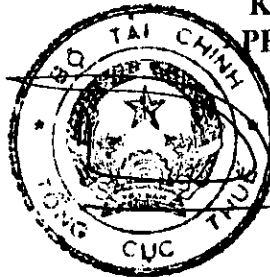
Nguồn gốc nhà đất do Nhà nước tiếp quản từ thực hiện chính sách cải tạo nhà đất cho thuê và giao cho các đơn vị kinh tế nhà nước quản lý sử dụng làm nhà

xưởng sản xuất kinh doanh, sau đó bán lại cho hộ gia đình, cá nhân. Nhưng các hộ gia đình cá nhân không tiếp tục sử dụng nhà đất cho mục đích sản xuất kinh doanh mà tự chuyển thành đất ở vào trước 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành) là vi phạm các quy định pháp luật về quản lý sử dụng đất. Đến nay Liên ngành thành phố Hà Nội có chủ trương chỉ xem xét nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho gia đình ông Hồng theo chỉ đạo của UBND thành phố thì trường hợp này nếu phù hợp với quy hoạch đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên. Giá tính thu tiền sử dụng đất phải nộp được xác định tại thời điểm ông Hồng nộp đủ hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

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



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

Phạm Duy Khương