

Số: 228 /TCT - TS  
V/v lệ phí trước bạ khi  
nhà nước thu hồi đất.

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2007

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Gia Lai

Trả lời công văn số 3043 /CT-THDT ngày 11/12/2006 của Cục Thuế tỉnh Gia Lai về việc thu lệ phí trước bạ (LPTB) khi nhà nước thu hồi đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Theo Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì: “Trường hợp người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường, hỗ trợ để hoàn trả ngân sách nhà nước.”

Như vậy, các trường hợp được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, nếu trên hồ sơ nhà đất bị thu hồi mà còn ghi nợ nghĩa vụ tài chính (LPTB và các khoản thu khác, nếu có) thì phải trừ vào số tiền được bồi thường trước khi chi trả. Tổ chức, cá nhân thực hiện khấu trừ khoản tiền mà người được bồi thường phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, có trách nhiệm nộp các khoản tiền đã khấu trừ vào ngân sách nhà nước theo chương, loại, khoản, mục, tiểu mục tương ứng của Mục lục ngân sách nhà nước quy định.

2. Đối với trường hợp hồ sơ nhà, đất bị thu hồi không ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì:

a) Theo Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP quy định điều kiện để được bồi thường thì “Người bị nhà nước thu hồi đất, có một trong các điều kiện sau đây thì được bồi thường:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

.....

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất do không có tranh chấp.

.....”

b) Theo Chương III Nghị định số 197/2004/NĐ-CP “Bồi thường tài sản” thì không có quy định nhà hoặc công trình kiến trúc trên đất phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu mới được bồi thường.

c) Tại điểm 8, mục III, Phần I Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ quy định trường hợp không phải nộp lệ phí trước bạ đối với: “Nhà, đất được đền bù (kể cả nhà đất mua bằng tiền đền bù) khi nhà nước thu hồi nhà, đất mà tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất đã nộp lệ phí trước bạ (hoặc không phải nộp, hoặc được miễn lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật) đối với nhà, đất bị thu hồi. ...

Trường hợp tổ chức, cá nhân bị thu hồi nhà, đất chưa nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất bị thu hồi thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được đền bù hoặc mua bằng tiền đền bù theo quy định hiện hành.”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp tổ chức, cá nhân chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 8 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP hoặc quy định tại Chương III Nghị định số 197/2004/NĐ-CP thì thuộc đối tượng được bồi thường. Trường hợp trong hồ sơ nhà đất không ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì người được bồi thường không phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất bị thu hồi, nhưng phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất được đền bù (kể cả mua bằng tiền đền bù hoặc bằng các nguồn tài chính khác) trước khi đăng ký quyền sở hữu, sử dụng nhà đất theo quy định hiện hành.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế tỉnh Gia Lai biết và thực hiện./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Cục thuế các tỉnh, TP;
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, TS.

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



**Phạm Duy Khương**