

Số: 2646 /TCT- HT

Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2007

V/v: chính sách thu tiền sử dụng đất

Kính gửi: Công ty TNHH bất động sản Linh Thành
(Địa chỉ: Số 4 Thủ Khoa Huân, Tân An, Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ).

Trả lời Công văn số 64/2007.CV ngày 02/4/2007 của Công ty TNHH bất động sản Linh Thành (Địa chỉ: Số 4 Thủ Khoa Huân, Tân An, Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ) về việc khiếu nại Thông báo số 36/TB-VPUB ngày 16/3/2007 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ liên quan đến việc thu thêm tiền sử dụng đất của Công ty, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau :

Theo Luật đất đai năm 2003 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 không quy định trường hợp người sử dụng đất được nhà nước giao đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định vào ngân sách nhà nước trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một phần diện tích đất là đất ở, còn lại là đất chuyên dùng trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai có hiệu lực thi hành, nay phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất do nay Nhà nước điều chỉnh lại quyết định giao đất đối với phần diện tích đất chuyên dùng trước đây nay chuyển thành đất ở.

Theo nội dung hồ sơ gửi kèm theo Công văn số 64/2007.CV nêu trên thì Công ty được phép hoạt động kinh doanh bất động sản, được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Cần Thơ (nay là thành phố Cần Thơ) giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án khu dân cư theo Quyết định số 2449/QĐ-UB ngày 22/7/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (nay là thành phố Cần Thơ) về việc thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH bất động sản Linh Thành đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại Cồn Khương, phường Cái Khế, thành phố Cần Thơ. Công ty và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Công ty (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh vào ngân sách nhà nước trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành và đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng thửa đất trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ về thi hành Luật đất đai có hiệu lực thi hành. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng thửa đất có ghi rõ: một phần diện tích đất là đất "thổ cư" (được công nhận là đất ở), diện tích đất còn lại là đất chuyên dùng (không được công nhận là đất ở), sử dụng lâu dài.

Tại Khoản 1 (a), Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao:

"1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành được xác định theo quy định sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp".

Căn cứ quy định trên, trường hợp người sử dụng đất xây dựng nhà ở vượt quá diện tích đất "thổ cư" hoặc người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng diện tích đất chuyên dùng (thảm cỏ, mặt nước và cây xanh) đã ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp sang đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên dùng (thảm cỏ, mặt nước và cây xanh) sang đất ở mà Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ yêu cầu Công ty phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ tự thay đổi mục đích sử dụng đất đã ghi trên Quyết định số 2449/QĐ-UB nêu trên từ đất chuyên dùng sang đất ở là không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Về giải quyết vướng mắc của Công ty TNHH bất động sản Linh Thành, Bộ Tài Nguyên Môi trường cũng đã có Công văn số 1821/BTNMT-ĐD ngày 16/5/2007 gửi Công ty. Vì vậy, Tổng cục Thuế đề nghị Công ty liên hệ với Cục Thuế, Sở Tài nguyên môi trường và Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ để được hướng dẫn giải quyết cụ thể.

Tổng cục Thuế thông báo đề Công ty TNHH bất động sản Linh Thành biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP Cần thơ
- Bộ Tài nguyên và môi trường;
- Cục Thuế Thành phố Cần thơ
- Vụ Pháp chế;
- Lưu: VT, PC, HT.

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



Phạm Duy Khương