

Số: 1140 /TCT- CS

Hà Nội, ngày 8 tháng 4 năm 2010

V/v hướng dẫn thu tiền sử dụng đất.

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Thái Bình.

Trả lời Công văn số 340/CT-THDT ngày 25/02/2009 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình về thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chênh lệch phát sinh thêm, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1, Điều 14 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, quy định: “1. Hồ sơ (tài liệu) địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến là căn cứ để cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất và các khoản thu khác mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải nộp.”

- Tại Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định: “Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp Giấy chứng nhận nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người

sử dụng đất trước đó, 'đất đã được' sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì xử lý theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 14 hoặc khoản 2 Điều 15 Nghị định này.”

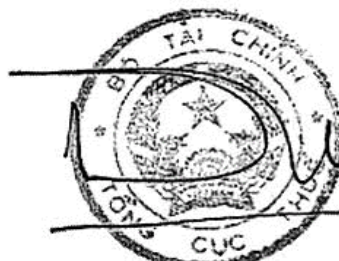
Căn cứ quy định nêu trên, năm 1978 hộ gia đình được UBND huyện Vũ Thư giao 120 m² đất để làm nhà ở. Đến năm 2002, hộ gia đình chuyển nhượng một phần diện tích đất ở được giao là 88 m². Đến nay, hộ đo lại để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, có phát sinh thêm diện tích so với diện tích đất được giao năm 1978 thì phải xác định cụ thể nguồn gốc diện tích đất phát sinh thêm để xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất theo quy định tương ứng. Trường hợp hồ sơ địa chính chưa có đủ thông tin về nguồn gốc đất thì cơ quan thuế chuyển lại Văn phòng đăng ký nhà đất bổ sung thêm thông tin để có căn cứ giải quyết theo quy định.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế được biết./. *

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC- BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (3b),*

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



Phạm Duy Khương

09585511