

Số: 885 /HDLN/TNMT-CT

Lào Cai, ngày 22 tháng 8 năm 2011

### HƯỚNG DẪN LIÊN NGÀNH

Về việc thu tiền sử dụng đất và trình tự thực hiện đối với các trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị thuộc các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 06 năm 2011 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/04/2005 Liên Bộ Tài chính – Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại văn bản số 2170/UBND-TNMT ngày 17 tháng 8 năm 2011 về việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị trên địa bàn tỉnh,

Liên ngành: Sở Tài nguyên và Môi trường – Cục thuế tỉnh hướng dẫn việc thu tiền sử dụng đất và trình tự thực hiện đối với các trường hợp được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị thuộc các khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Lào Cai. Cụ thể như sau:

#### **1. Nguyên tắc xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất:**

Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị, người sử dụng

đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất được chuyển mục đích theo quy định sau:

- Trường hợp đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn được giao từ 70 năm trở lên thì phải nộp 30% tiền sử dụng đất của loại đất ở tại đô thị theo giá đất được UBND tỉnh phê duyệt sau khi đã xác định lại cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trừ trường hợp quy định tại Điều 29 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ); Trường hợp đã được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn được giao từ 70 năm trở xuống thì ngoài việc phải nộp 30% tiền sử dụng đất như trên còn phải nộp thêm số tiền sử dụng đất bằng 1,2% của mỗi năm không được giao đất theo giá của loại đất ở tại đô thị được UBND tỉnh phê duyệt sau khi đã xác định lại cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đối với trường hợp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất của loại đất ở tại đô thị theo giá đất được UBND tỉnh phê duyệt sau khi đã xác định lại cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Ví dụ:

Năm 2005, Doanh nghiệp A được quyền sử dụng 1000 m<sup>2</sup> đất để xây dựng kho hàng (đất cơ sở sản xuất kinh doanh), đến năm 2011 được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sang đất ở tại đô thị; Giá đất ở tại đô thị của lô đất trên được UBND tỉnh phê duyệt sau khi đã xác định lại cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất năm 2011 là 3 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Khi được phép cho chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị, Doanh nghiệp A phải nộp tiền sử dụng đất như sau:

\* Trường hợp Doanh nghiệp A trước đây được giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng là 70 năm hoặc lâu dài thì số tiền sử dụng đất phải nộp là:

$$1000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 30\% = 900 \text{ triệu đồng.}$$

\* Trường hợp Doanh nghiệp A trước đây được giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng là 50 năm thì số tiền sử dụng đất phải nộp là:

$$1000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ triệu đồng/m}^2 \times (30\% + (70 \text{ năm} - 50 \text{ năm}) \times 1,2\%) = 1.620 \text{ triệu đồng.}$$

\* Trường hợp Doanh nghiệp A trước đây được thuê đất trả tiền hàng năm hoặc được giao đất không thu tiền sử dụng đất thì số tiền sử dụng đất phải nộp là:

$$1000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 100\% = 3.000 \text{ triệu đồng.}$$

## 2. Trình tự thực hiện:

Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang đất ở tại đô thị phải nộp 02 bộ hồ sơ tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường (đối với Tổ chức nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường; đối với hộ gia đình, cá nhân nộp tại phòng Tài nguyên và Môi trường), hồ sơ gồm:

1. Đơn đề nghị Đăng ký biến động về quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (theo mẫu);
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);
3. Dự án đầu tư được duyệt theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Xây dựng;

Sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, phối hợp với các ngành liên quan kiểm tra thực địa, xác minh hiện trạng đất đai, nếu đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tiến hành trích đo địa chính, hoàn tất các thủ tục gửi số liệu địa chính và hồ sơ tài liệu có liên quan cho Hội đồng xác định giá đất tỉnh để xác định lại giá đất tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng theo mục đích đất ở tại đô thị cho sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Căn cứ Biên bản xác định giá đất của Hội đồng xác định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục trình UBND cùng cấp phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng, thu tiền sử dụng đất theo quy định trên đối với diện tích đất được chuyển mục đích sử dụng, trong đó nói rõ mức nộp tiền sử dụng đất, thời hạn phải hoàn thành nộp tiền sử dụng đất và chế tài xử lý trong trường hợp chủ sử dụng đất vi phạm các quy định về nộp tiền sử dụng đất.

Căn cứ Quyết định phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND cấp có thẩm quyền, cơ quan Tài nguyên và Môi trường làm phiếu chuyển thông tin gửi cơ quan thuế để thông báo nộp tiền sử dụng đất theo trình tự quy định tại Thông tư số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/04/2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Sau khi người sử dụng đất nộp đủ tiền sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các ngành liên quan tiến hành bàn giao đất thực địa; hoàn tất các thủ tục trình UBND cùng cấp phê duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp quá thời hạn quy định, người sử dụng đất không hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, cơ quan thuế sẽ xử lý phạt theo quy định của Luật Quản lý thuế và có trách nhiệm báo cáo UBND cấp có thẩm quyền để xem xét xử lý theo chế tài đã quy định trong Quyết định phê duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Các quy định trong hướng dẫn này được áp dụng thực hiện kể từ ngày ký ban hành; trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh để phối hợp, nghiên cứu hướng dẫn bổ sung./.

**GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**

**CỤC TRƯỞNG CỤC THUẾ**



*Phạm Đức Chuẩn*



*Nguyễn Duy Hồng*

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, KH&ĐT;
- UBND các huyện, thành phố;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố;
- Chi cục thuế các huyện, thành phố;
- Phòng TC-KH các huyện, thành phố;
- Lưu VT: Sở TN&MT, Cục thuế tỉnh.

**PHÓ CỤC TRƯỞNG**  
*Nguyễn Duy Hồng*