

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 4728 /TCT-CS
V/v: Chính sách tiền sử dụng đất.

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Ông Nguyễn Trọng Huy
(Đ/c: Thôn Diêm, xã Hồng An, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình.)

Trả lời Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Trọng Huy về việc chính sách tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Khoản 1, Điều 36, Luật Đất đai năm 2003 quy định:
"Điều 36. Chuyển mục đích sử dụng đất
Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 của Luật này được thực hiện như sau:
1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:
a) Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;
b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;
c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;
d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;
đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;"

- Tại Khoản 1, Điều 9, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

"Điều 9. Thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền hoặc do lấn chiếm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm hoặc đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 nhưng nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định này tại thời điểm có quyết định công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

- Căn cứ Công văn số 2329/CT-QLĐ ngày 9/9/2015 của Cục Thuế tỉnh Thái Bình gửi Chi cục Thuế huyện Hưng Hà về giải quyết vướng mắc khi xác định nghĩa vụ tài chính thì:

+ Ngày 21/11/2004: Ông Nguyễn Trọng Huy được Thôn Điem, xã Hồng An, huyện Hưng Hà, tỉnh Thái Bình có biên bản giao chuyển quyền sử dụng đất lòng cù giáp trục đường 226 đến đập ngang cù thôn Hà để nuôi thả cá thời hạn 20 năm từ ngày 21/11/2004 đến ngày 21/11/2024.

+ Tại Biên bản về việc xử lý chuyển mục đích đất từ đất nông nghiệp sang làm nhà ở không đúng với chính sách hiện hành của ông Nguyễn Trọng Huy ngày 9/7/2005 do UBND xã Hồng An lập thì xử lý vi phạm với số tiền 5.500.000 đồng (thực chất là tiền nộp để nhận giao khoán để sản xuất kinh doanh). Ông Nguyễn Trọng Huy đã nộp tiền cho UBND xã Hồng An tại Phiếu thu ngày 9/7/2005.

+ Tại Tờ trình số 04/TTr-UBND ngày 18/6/2015 của UBND xã Hồng An có xác nhận thửa đất có diện tích 100m² do ông Nguyễn Trọng Huy đang sử dụng do UBND xã Hồng An cấp trái thẩm quyền để làm nhà ở dưới hình thức giao khoán từ năm 2005. Vì vậy, trường hợp của ông Huy là vi phạm trong trường hợp giao đất trái thẩm quyền.

Căn cứ quy định nêu trên thì pháp luật về đất đai chỉ quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đều phải được phép của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không có trường hợp “chuyển mục đích sử dụng đất trái thẩm quyền” như của cách hiểu của Ông. Do vậy, căn cứ hồ sơ thì trường hợp Ông sử dụng đất với diện tích 100m² tại thôn Điem, xã Hồng An, huyện Hưng Hà từ năm 2005 thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền theo quy định tại khoản 1, Điều 9, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ nêu trên. Theo đó, nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời đề ông Nguyễn Trọng Huy được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTCTr – Cao Anh Tuấn (để báo cáo);
- Vụ CST, Cục QLCS-BTC;
- Cục Thuế tỉnh Thái Bình;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS (03b).

Hy 10

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Ngô Văn Độ