

Số: 2195 /TCT-CS
V/v chính sách thu tiền sử
dụng đất.

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Cần Thơ.

Trả lời Công văn số 20/CT-KTNB ngày 23/01/2015 của Cục Thuế thành phố Cần Thơ về việc xin ý kiến thu tiền sử dụng đất, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ 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:

+ Khoản 4, Điều 14 quy định:

“Điều 14. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.”

+ Điều 45 quy định:

“Điều 45. Bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với đất sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Trường hợp thu hồi đối với đất đã sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác

nhận đất đó không có tranh chấp thì việc bồi thường, hỗ trợ về đất thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp đất đang sử dụng là đất có nhà ở và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm có quyết định thu hồi đất và giá trị bồi thường phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Đối với phần diện tích vượt hạn mức đất ở và phần diện tích đất vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở thì được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

b) Trường hợp đất đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này thì người đang sử dụng đất được bồi thường về đất đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng phải trừ đi tiền sử dụng đất phải nộp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại. Trường hợp trên thửa đất có cả phần diện tích đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì phần diện tích đó được bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định đối với đất nông nghiệp;

c) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc nhóm đất nông nghiệp mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng nhưng diện tích được bồi thường, hỗ trợ không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

d) Trường hợp đất đang sử dụng thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định này hoặc diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được bồi thường về đất; nếu đất đang sử dụng là đất có nhà ở mà người có đất bị thu hồi không có chỗ ở nào khác thì được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP.

2. Đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì người có hành vi lấn, chiếm hoặc được giao đất, thuê đất không đúng thẩm quyền không được bồi thường về đất khi thu hồi đất."

- Tại Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư quy định:

"Điều 14. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ

1. Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 và 11 Điều 8 Nghị định

số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) và các Điều 44, 45 và 46 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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 (sau đây gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.”

Căn cứ hồ sơ kèm theo, năm 1998 bà Tăng Thị Lệ Oanh và bà Đậu có Hợp đồng mua bán nhà đất với diện tích 72,47 m², được Ủy ban nhân dân phường Trà Nóc xác nhận.

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với trường hợp của bà Tăng Thị Lệ Oanh: do năm 1998 bà Tăng Thị Lệ Oanh làm thủ tục hợp thức hóa thửa đất có diện tích 72,47 m² và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,58 m², phần diện tích 54,89 m² không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà nước quy hoạch lộ giới.

Vì vậy, năm 2010 bà Tăng Thị Lệ Oanh không được bồi thường đối với phần diện tích 54,89 m² đất khi Nhà nước thu hồi theo quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Việc Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã có văn bản cho phép bồi thường đối với toàn bộ diện tích phần diện tích 72,47 m² nêu trên (bao gồm cả 54,89 m² do Nhà nước quy hoạch lộ giới) là đúng thẩm quyền phù hợp với quy định tại Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP nêu trên.

Căn cứ quy định về chính sách tiền sử dụng đất thì việc thu tiền sử dụng đất chỉ áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ hoặc trường hợp được bồi thường đối với đất đang sử dụng quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 45 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP nêu trên.

Đề nghị Cục Thuế thành phố Cần Thơ căn cứ hồ sơ cụ thể của bà Tăng Thị Lệ Oanh để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế thành phố Cần Thơ được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ Pháp chế (BTC);
- Cục QLCS (BTC);
- Vụ Pháp chế, Vụ KTNB (TCT);
- Lưu: VT, CS (3b) *ky g.*

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



Ngô Văn Độ