

Số: 726/CCTKV-NVQLT
Về việc tạm dừng hồ sơ giải quyết
chuyển mục đích, cấp giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất từ ngày
01/8/2024

Ninh Sơn, ngày 16 tháng 8 năm 2024

Kính gửi:

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ninh Sơn;
- Văn phòng ĐKDD Ninh Thuận – CN Ninh Sơn.

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024 của Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15. Quá trình thực hiện thu Tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã có hiệu lực thi hành từ 01/8/2024, Chi cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại khoản 1 Điều 159 Chương XI Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024 của Quốc hội quy định:

“Điều 159. Bảng giá đất

1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

c) Tính thuế sử dụng đất;

d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

e) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

g) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

h) Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

i) Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

k) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

l) Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.”

- Tại khoản 1 Điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

“Điều 257. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật này cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương.”

- Tại điểm b khoản 2 Điều 21 Mục 4 Chương II Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

“b) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất, mục đích sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển đến; **căn cứ Bảng giá đất**, mức giảm tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thuế tính số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) và gửi cho hộ gia đình, cá nhân hoặc gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin theo quy định. Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”

- Tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở | = | Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất | - | Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) |
|---|---|---|---|---|

Trong đó:

- Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của} \\ \text{loại đất sau khi} \\ \text{chuyển mục đích sử} \\ \text{dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính} \\ \text{tiền sử dụng đất sau} \\ \text{khi chuyển mục đích} \\ \text{theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị định} \\ \text{này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất theo quy} \\ \text{định tại khoản 1 Điều} \\ \text{5 Nghị định này} \end{array}$$

- Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được tính theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

- Trường hợp tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).

- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất áp dụng cho các trường hợp quy định tại các điểm a, h và k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai”.

Căn cứ theo các quy định pháp luật nêu trên, từ ngày 01/8/2024 là ngày Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì phải áp dụng **“Bảng giá đất theo quy định tại Điều 159 của Luật Đất đai 2024”** để tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ...”. Tuy nhiên, hiện nay chưa có **“Bảng giá đất mới”** nên Chi cục Thuế chưa có cơ sở để áp dụng giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đối với các hồ sơ phát sinh từ ngày 01/8/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh Sơn chuyển đến cơ quan Thuế.

Do vậy, Chi cục Thuế đề nghị các cơ quan **“Tạm dừng”** chuyển hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phát sinh nộp tiền sử dụng đất qua Chi cục Thuế cho đến khi Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành **“Bảng giá đất mới”** theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

Chi cục Thuế khu vực Ninh Sơn – Bác Ái đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ninh Sơn, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh Sơn quan tâm phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện NS
- Cục Thuế tỉnh Ninh Thuận;
- Sở TN & MT;
- Lãnh đạo Chi cục Thuế;
- Lưu: VT, NVQLT.

Thay báo
cáo

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**



Lê Xuân Lực