

Số: 1122 /BTC-QLCS

V/v trả lời ý kiến, kiến nghị của cử tri tại kỳ họp thứ 7, QH XIII.

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2014

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh

Bộ Tài chính xin trả lời ý kiến, kiến nghị của cử tri tỉnh Tây Ninh do Ban Dân nguyện - Ủy ban Thường vụ Quốc hội chuyển đến tại văn bản số 215/BDN ngày 26/6/2014 như sau:

Nội dung kiến nghị:

Khi cha mẹ có đất vườn, đất nông nghiệp để lại cho con cháu, lúc trưởng thành, khi lập gia đình ra ở riêng mà muốn xây dựng nhà trên đất này phải nộp 100% thuê chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp sang đất thổ cư là khá cao, không hợp lý. Đề nghị xem xét, có giải pháp giải quyết.

Trả lời:

Hiến pháp và pháp luật về đất đai quy định đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu; trên cơ sở đó, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng và thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai như thu tiền sử dụng đất khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để canh tác thì người sử dụng đất chỉ được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất mà không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,...; khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở thì người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định; từ đó, quyền lợi của người sử dụng đất được tăng lên, cụ thể: có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,...

Do đó, khi các hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho chuyển mục đích từ đất nông nghiệp, đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở thì nộp tiền sử dụng đất theo mức sau:

(i) Trường hợp chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có Quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

(ii) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có Quyết định chuyển mục

đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ưu đãi về giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Ngoài ra, pháp luật còn có quy định ưu đãi khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu do tách hộ đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi thì được miễn hoặc giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở khi chuyển mục đích sử dụng sang làm nhà ở. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chưa có khả năng về tài chính để nộp tiền sử dụng đất khi được chuyển mục đích sử dụng thì được ghi nợ trên Giấy chứng nhận và được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm; trường hợp trả nợ trước hạn thì được hỗ trợ giảm trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo mức hỗ trợ là 2%/năm của thời hạn trả nợ trước hạn và tính trên số tiền sử dụng đất trả nợ trước hạn.

Như vậy, chính sách thu tiền sử dụng đất hiện nay quy định là phù hợp về quyền lợi, nghĩa vụ và ưu đãi hơn cho hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

Bộ Tài chính xin trả lời đề Đoàn Đại biểu Quốc hội thông báo cho cử tri được biết. Xin trân trọng cảm ơn././

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Dân nguyện – UBND tỉnh;
- Đ/c Chủ nhiệm VPQH;
- Đ/c Bộ trưởng, Chủ nhiệm VPCP;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Tây Ninh;
- TCT, Vụ CST, PC, VPB (3);
- Vụ Dân nguyện – VPQH;
- Lưu: VT, QLCS. (22)

