

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: 10942/BTC-QLCS

V/v trả lời ý kiến, kiến nghị của
cử tri tại kỳ họp thứ 5, QH XIII.

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2013

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 349/BDN ngày 5/7/2013 như sau:

Nội dung kiến nghị: Đề nghị xem lại quy định đóng thuế chuyển đổi mục đích 100% khi chuyển đổi đất mục đích sử dụng đất, nhất là từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư, vì cử tri cho rằng dù là đất nông nghiệp nhưng người dân đã sống trên mảnh đất đó quá nhiều thế hệ, ông bà, cha mẹ cho con cháu, khi có nhà riêng.

Trả lời:

Hiến pháp và pháp luật 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 (đất nông nghiệp) thì người sử dụng đất chỉ được quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất, kinh doanh; 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.

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 các mức như sau:

- 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 thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao không được công nhận là đất ở hoặc đất nông nghiệp sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì thu tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

- 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.

Về giá đất tính thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm kê khai và nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ngoài hạn mức áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất.

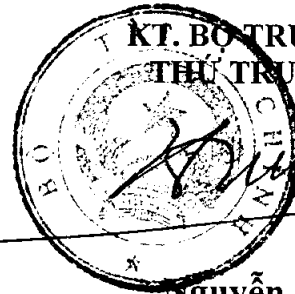
Đồng thời, nếu là trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu do tách hộ đối với hộ gia đình là đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các xã đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi thì được miễn hoặc giảm 50% tiền sử dụng đất trong hạn mức đất ở khi chuyển mục đích sử dụng 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 quyền sử dụng đất và được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm.

Như vậy, chính sách thu tiền sử dụng đất hiện nay quy định là phù hợp về quyền lợi, nghĩa vụ đối với người sử dụng đất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Dân nguyện – UBTVQH;
- 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)



Nguyễn Hữu Chí