

Thanh toán nợ tiền sử dụng đất

19:10 13/09/2024

Việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất như thời điểm ông Mai Nam Lâm nêu tại câu hỏi thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 2 - Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 - Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất...

Hỏi:

Tôi xin được hỏi và mong sớm nhận được trả lời với nội dung hỏi như sau:

Khi tiếp nhận phiếu chuyển thông tin để xác nhận nghĩa vụ tài chính của văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến (trường hợp cá nhân có hồ sơ ghi nợ tiền sử dụng đất), cơ quan thuế có phải ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất không; hay cơ quan thuế lập phiếu chuyển thông tin ghi nợ tiền sử dụng đất; nếu có thì được quy định tại văn bản nào? Thông báo tiền sử dụng đất và phiếu chuyển thông tin gửi cho những ai?

Trong trường hợp giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất, có ghi:

“Giảm 50% tiền sử dụng đất; số tiền nợ 80.000.000 đồng, theo Phiếu chuyển thông tin ghi nợ tiền sử dụng đất số 49/CCT-PCTT ngày 2/12/2019, của chi cục thuế thành phố, không ghi thời điểm ghi nợ tính từ ngày nào. Nhưng trên Phiếu chuyển thông tin ghi nợ tiền sử dụng đất số 49/CCT-PCTT ngày 2/12/2019. của chi cục thuế thành phố, có ghi (thời điểm ghi nợ tính từ ngày 8/6/2019)”. Phiếu này, không gửi cho người nộp thuế.



Do đó, người nộp thuế không biết ngày nào là ngày ghi nợ để tính ngày đến hạn 5 năm để nộp tiền và khi đi nộp, thì bị cho là quá hạn 5 năm so số theo dõi nợ tiền sử dụng đất của cơ quan thuế.

Vậy, trách nhiệm xử lý do bị quá hạn và nếu phải nộp số tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm quá hạn, ca nhân người nộp thuế hay cơ quan nào phải chịu trách nhiệm?

Trả lời:

Sau khi nghiên cứu nội dung Phiếu chuyển, Cục Thuế tỉnh Lạng Sơn có ý kiến như sau:

Căn cứ quy định tại Điều 16 - Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 16. Ghi nợ tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ, thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên giấy chứng nhận, sau khi có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc hồ sơ giao đất tái định cư, hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất.

Người sử dụng đất được trả nợ dần trong thời hạn tối đa là 5 năm; sau 5 năm, kể từ ngày ghi nợ mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất, thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thanh toán 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.

- 2. Đối với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành mà còn nợ tiền sử dụng đất trong thời hạn được ghi nợ, thì được hưởng mức hỗ trợ thanh toán trước hạn theo quy định tại Khoản 1 điều này.*
- 3. Bộ Tài chính hướng dẫn trình tự, thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 điều này”.*

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 1, điểm a, khoản 2, Điều 12 - Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014, Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 12. Ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất; được cấp giấy chứng nhận phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này và hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ, thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 16 - Nghị định số 45/2014/NĐ-CP. Một số nội dung tại điều này, được hướng dẫn cụ thể như sau:

- 1. Thủ tục ghi nợ và thanh toán nợ tiền sử dụng đất:*
- 2. a) Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 - Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có đơn đề nghị kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, hoặc hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, hoặc hồ sơ giao đất tái định cư; hoặc có đơn xin ghi nợ khi nhận thông báo nộp tiền sử dụng đất nộp về văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hoặc phòng tài nguyên và môi trường (trong trường hợp chưa có văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), thuộc UBND cấp huyện nơi có đất.*
- 3. b) Căn cứ hồ sơ địa chính, trong đó có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc phòng tài nguyên và môi trường) chuyển đến, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định và lập hồ sơ theo dõi nợ tiền sử dụng đất (sổ theo dõi nợ được lập chi tiết theo diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức); đồng thời chuyển thông tin về số tiền sử dụng đất phải nộp cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.*

4. c) Căn cứ vào số tiền sử dụng đất do cơ quan thuế xác định, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc phòng tài nguyên và môi trường) trình UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, trong đó có ghi nợ số tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận.
5. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:
6. a) Khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế kê khai thanh toán nợ theo mẫu quy định tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo thông tư này, cơ quan thuế căn cứ vào sổ theo dõi nợ để làm thủ tục thanh toán nợ cho hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp sau 5 năm, kể từ ngày ghi nợ trên giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân mới thanh toán nợ, hoặc trong thời hạn 5 năm mà chưa thanh toán hết nợ, thì số tiền sử dụng đất còn nợ đối với từng loại diện tích trong hạn mức và ngoài hạn mức được quy đổi ra tỷ lệ (%) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền sử dụng đất với phần diện tích này. Cụ thể như sau:

Tiền sử dụng đất phải nộp bằng (=) tiền sử dụng đất còn nợ chia (:) cho tổng số tiền sử dụng đất, được tính theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận nhân (x) với tiền sử dụng đất xác định lại theo giá đất tại thời điểm trả nợ"...

Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 2 - Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 - Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 2. Xử lý chuyển tiếp

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ, mà đến trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành, mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất, thì thực hiện như sau:
2. b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 1/3/2016 đến trước ngày nghị định này có hiệu lực thi hành, thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ - theo số tiền ghi trên giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 5 năm, kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất.

Quá thời hạn 5 năm, kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất, thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ”.

Căn cứ hướng dẫn tại khoản 1, điểm a, c khoản 2, Điều 13 - Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất:

“Điều 13. Thể hiện nội dung ghi nợ, miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

1. Việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính được thể hiện tại điểm Ghi chú trên trang 2 của giấy chứng nhận; việc chứng nhận xóa nợ nghĩa vụ tài chính, được thể hiện tại mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" của giấy chứng nhận.

Trường hợp việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính không thể hiện được tại điểm Ghi chú, thì thể hiện tại mục "IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận" của giấy chứng nhận; văn phòng đăng ký đất đai, hoặc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, hoặc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ghi ngày tháng năm, ký tên, đóng dấu và ghi họ tên và chức vụ của người ký vào cột "Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền".

2. Nội dung ghi nợ, xóa nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính được thể hiện như sau:
3. a) Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính, khi cấp giấy chứng nhận mà đã xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... (ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ, số tiền nợ bằng số và chữ) theo... (ghi tên, số hiệu, ngày ký, cơ quan ký giấy tờ xác định số tiền nợ)".

Trường hợp ghi nợ nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận mà chưa xác định số tiền nợ theo quy định của pháp luật thì ghi "Nợ... (ghi khoản nghĩa vụ tài chính được nợ)".

c)...

Trường hợp được giảm nộp tiền sử dụng đất thì ghi "Được giảm tiền sử dụng đất... (ghi số tiền hoặc phần trăm được giảm) theo... (ghi tên, số hiệu, ngày ký và cơ quan ký văn bản xác định được giảm nộp tiền)".

Căn cứ vào các quy định và hướng dẫn nêu trên, đối với trường hợp người nộp thuế có đơn đề nghị được ghi nợ tiền sử dụng đất, gửi kèm theo hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, thì cơ quan thuế không ban hành thông báo gửi người nộp thuế. Đối với phiếu chuyển thông tin ghi nợ tiền sử dụng đất là hồ sơ luân chuyển giữa cơ quan thuế và cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, không gửi cho người nộp thuế.

Việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất như thời điểm ông Mai Nam Lâm nêu tại câu hỏi thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 2 - Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ, sửa đổi Điều 16 - Nghị định số

45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định về thu tiền sử dụng đất.

Cục Thuế tỉnh Lạng Sơn trả lời để đọc giả Mai Nam Lâm được biết.

1. **T. Hương** (Nguồn: <https://www.mof.gov.vn/>)