

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: **3172**UBND-KT

Quảng Ngãi, ngày **05** tháng 6 năm 2018

V/v xác định số tiền chi trả
nhận chuyển nhượng quyền
sử dụng đất được trừ vào
tiền thuê đất phải nộp

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| TT CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI | |
| ĐẾN | Số: 4619 |
| | Ngày: 05/6/18 |
| | Chuyên: |

Kính gửi: Bộ Tài chính

Thực hiện Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, việc xác định tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đã phát sinh một số vướng mắc cần được Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý, cụ thể như sau:

1. Liên quan đến vướng mắc trong việc xác định số tiền chi trả nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, ngày 29/12/2017, Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Công văn số 3472/STC-QLGCS gửi Cục Quản lý công sản, Bộ Tài chính để được hướng dẫn. Theo đó, ngày 12/02/2018, Bộ Tài chính đã phúc đáp tại Công văn số 1876/BTC-QLCS như sau:

“Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất theo quy định thì được trừ số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền thuê đất phải nộp; số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật”.

2. Thực hiện hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn nêu trên, tỉnh Quảng Ngãi có 2 quan điểm về cách tính *“số tiền tổ chức kinh tế đã trả theo mục đích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất”* cụ thể như sau:

- **Quan điểm 1: Số tiền đã trả chính là giá đất** của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất.

Vi dụ minh họa: Số tiền đã trả chính là giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quan điểm 2: Số tiền đã trả bao gồm: giá đất như quan điểm 1 nêu trên và các khoản hỗ trợ khác theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước (*hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, ...*). Lý giải quan điểm này là theo quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ (*số tiền được trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định theo giá đất của mục đích đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất*). Trường hợp xử lý theo quan điểm này sẽ phát sinh vướng mắc: Số tiền phải bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất do cấp có thẩm quyền nào quyết định (*vì trường hợp này là chuyển nhượng nên không có phương án bồi thường, GPMB được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

Vi dụ minh họa: Số tiền đã trả bao gồm:

(1) Giá đất nông nghiệp theo Bảng giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất nhân (x) diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất.

(2) Các khoản hỗ trợ khác theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước:

(2.1) Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: Hỗ trợ 3 hoặc 4 lần giá đất nông nghiệp theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước nhân (x) diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất.

(2.2) Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: Theo quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

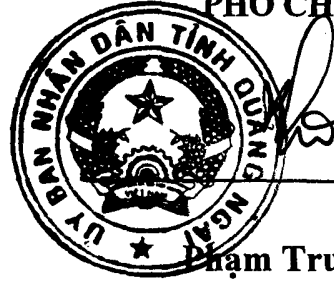
Vì vậy, để đảm bảo lợi ích cho tổ chức được nhà nước cho thuê đất (*không đủ điều kiện để nhà nước lập phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất*) và thực tế đã chi trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính đề nghị Bộ Tài chính có hướng dẫn cụ thể đối với những cách tính số tiền tổ chức kinh tế đã trả theo mục đích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhận chuyển mục đích sử dụng đất như đã trình bày trên.

Kính đề nghị Bộ Tài chính xem xét, hướng dẫn để địa phương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh;
- VPUB: PCVP(KT), NNTN, CBTH;
- Lưu: VT, KT. Bngoc233.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đàm Trường Thọ