

Số 5992/CCCT-TB&TK  
V/v khó khăn, vướng mắc trong  
việc xác định nghĩa vụ tài chính về  
đất đai theo Luật đất đai 2024

Quận Bình Thạnh, ngày 20 tháng 8 năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh;
- Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Bình Thạnh.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15 quy định như sau:

"2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 252 như sau:

"1. Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 điều này."

Căn cứ Điều 159 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội quy định như sau:

"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 hàng 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;

2. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. ”

Căn cứ quy định nêu trên và các quy định hiện hành về tính nghĩa vụ tài chính về đất đai, kể từ khi Luật đất đai số 31/2024/QH14 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành Quyết định giữ nguyên hoặc thay thế Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 (được ban hành theo Luật đất đai 2013) của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Chi cục Thuế Quận Bình Thạnh chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất trên địa bàn Quận Bình Thạnh đối với các hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Bình Thạnh tiếp nhận kể từ ngày 01/8/2024.

Hiện nay Cục thuế đã có Công văn số 7825/CTTPHCM-QLĐ ngày 08/08/2024 báo cáo UBND TP sớm có hướng dẫn, chỉ đạo về việc áp dụng bảng giá đất từ ngày 01/08/2024. Đồng thời Cục thuế đã có Công văn số 8078/CTTPHCM-QLĐ ngày 15/08/2024 báo cáo Tổng Cục thuế các vướng mắc trong quá trình triển khai.

Chi cục Thuế Quận Bình Thạnh thông báo để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Bình Thạnh được biết và giải thích cho người sử dụng đất trên địa bàn Quận Bình Thạnh khi có vướng mắc về việc trả kết quả xác định nghĩa vụ tài chính. Khi UBND TP.HCM phê duyệt Quyết định quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thuế Quận Bình Thạnh sẽ tiếp tục xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho người sử dụng đất theo quy định.

Chi cục Thuế Quận Bình Thạnh rất mong nhận được sự phối hợp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Bình Thạnh trong công tác liên thông giải quyết hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trên địa bàn Quận Bình Thạnh.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Cục Thuế TP. HCM “để báo cáo”;
- Thường trực UBND Quận Bình Thạnh “để báo cáo”;
- Phòng THNVDT-TTHTNNT “đăng web chi cục”;
- Lưu: VT, P. TB&TK.(htson2)

815317

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



**Trần Minh Nhã**