

Số: 1222/STC-QLG&CS
V/v nội dung trả lời đơn khiếu
nại của Công ty TNHH
Nguyễn Vang

Đồng Tháp, ngày 29 tháng 5 năm 2020

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 608/VPUBND-TCD-NC ngày 29 tháng 4 năm 2020 về việc giải quyết đơn của ông Trần Văn Bé, ngụ xã Phong Hòa, huyện Lai Vung;

Căn cứ Biên bản họp ngày 25/5/2020 tại Sở Tài chính về việc xem xét nội dung khiếu nại của ông Trần Văn Bé;

Sau khi phối hợp với các ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung kiểm tra, rà soát việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với Công ty TNHH Nguyễn Vang (do ông Trần Văn Bé làm Giám đốc), Sở Tài chính có ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Về nội dung ông Trần Văn Bé đề nghị trừ các chi phí như tiền mua đất, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay, lợi nhuận của công ty,... khi tính tiền sử dụng đất phải nộp:

Trước đây, khi thực hiện dự án chợ Ngã Ba Phong Hòa, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nguyễn Vang không thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất cho cả dự án mà lựa chọn hình thức chuyển mục đích sử dụng đất đối với từng thửa đất nhỏ, lẻ, bắt đầu từ năm 2005 (khi thỏa thuận bán được lô nền nào thì mới thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích trong lô nền đó), giá thu tiền sử dụng đất được cơ quan thuế xác định bằng mức chênh lệch giữa giá đất ở trừ đi giá đất nông nghiệp (không trừ chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay), Công ty TNHH Nguyễn Vang đã thống nhất phương pháp xác định tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế và thực hiện nộp tiền sử dụng vào ngân sách đất theo quy định.

Đối với phần diện tích 1.096,9m² (các thửa số 242, 243 và 244; tờ bản đồ số 57) theo quy hoạch trước đây là đất công trình văn hoá thuộc nhóm đất công cộng, năm 2008 Công ty TNHH Nguyễn Vang đã cam kết bàn giao lại cho nhà nước quản lý (theo Biên bản họp ngày 17/6/2008 tại Sở Tài nguyên và Môi trường và chủ trương của UBND tại công văn số 149/UBND-NN.PTNT ngày 17/7/2008); tuy nhiên đến nay công ty chưa thực hiện việc bàn giao mà tiếp tục xin điều chỉnh quy hoạch lần 6 chuyển công năng thành đất ở để tiếp tục chuyển nhượng cho các hộ dân. Khi được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 214/QĐ-UBND-NĐ ngày 18 tháng 7 năm 2019, các ngành chức năng xác định giá thu tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa giá đất ở trừ đi giá đất nông nghiệp là đảm bảo tính nhất quán về mặt phương pháp xác định giá đất với các thửa đất đã chuyển mục đích trước đây

của dự án. Do ngay từ ban đầu Công ty TNHH Nguyễn Vang lựa chọn hình thức chuyển mục đích theo từng thửa đất nhỏ, lẻ mà không thực hiện chuyển cho cả dự án nên không có cơ sở để tính trừ các chi phí như chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay (theo phương pháp thặng dư); do đó, nội dung khiếu nại của ông Bé đề nghị trừ các chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lãi vay... khi xác định tiền sử dụng đất là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

2. Về nội dung khiếu nại đề nghị xác định tiền sử dụng đất theo giá đất tại Bảng giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định số 34/2014/QĐ-UBND và thời điểm UBND tỉnh có quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất:

Theo quy định khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, trường hợp tính tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức đất ở thì mới được áp dụng giá đất theo Bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất; đối với trường hợp tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất phải xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh (giá trị khu đất tính theo bảng giá đất dưới 20 tỷ).

Theo quy định tại Quyết định số 1193/QĐ-UBND.HC ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh và theo văn bản đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung đã thuê đơn vị tư vấn độc lập (Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Chuẩn Việt) khảo sát giá thị trường tại khu vực cần xác định giá và đề xuất giá đất của thửa đất cần định giá làm cơ sở tính tiền sử dụng đất phải nộp đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nguyễn Vang. Các thông tin khảo sát do đơn vị tư vấn thu thập là các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh trước thời điểm tháng 7/2019 và thực hiện các phương pháp xác định giá theo đúng quy định tại thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường; giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất đảm bảo phù hợp tại thời điểm UBND tỉnh có quyết định cho Công ty TNHH Nguyễn Vang chuyển mục đích sử dụng đất, theo nguyên tắc giá đất ở theo thị trường trừ giá đất nông nghiệp theo thị trường và được Sở Tài chính thông qua Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh có ý kiến thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất là theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó, mặc dù đến tháng 3/2020 UBND tỉnh mới ban hành quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh để tính tiền sử dụng đất nhưng hệ số điều chỉnh này được xác định trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm có quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất nên thời điểm phê duyệt không ảnh hưởng đến số tiền sử dụng đất công ty TNHH Nguyễn Vang phải nộp.

Hiện nay, Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp (thay thế Quyết định số 1193/QĐ-UBND.HC ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh) cũng quy định đối với trường hợp tổ chức chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản thì do Sở Tài nguyên và Môi trường phối

hợp với địa phương tiến hành khảo sát giá đất chuyên nhượng thực tế trên thị trường tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất để làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất.

Từ những nội dung trên, việc ông Trần Văn Bé khiếu nại đề nghị xem xét lại giá đất tính tiền sử dụng đất theo hệ số điều chỉnh do UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 258/QĐ-UBND.HC ngày 11 tháng 3 năm 2020 là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Sở Tài chính kính báo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, trả lời đơn khiếu nại của ông Trần Văn Bé theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu VT, QLG&CS.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Cả