

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG**

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

Số: 45/2011/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2011

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích,
diện tích đất lấn, chiếm, diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định
để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Căn cứ Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nghị định số 19/2010/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các điểm c, d, g, h và i khoản 5 Điều 2 Nghị định số 25/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm và diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định để làm căn cứ tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

2. Đối tượng áp dụng gồm:

2.1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn và các cơ quan khác có liên quan;

2.2. Người sử dụng đất, tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Đất sử dụng không đúng mục đích; đất lấn, chiếm; đất chưa sử dụng theo đúng quy định

1. Đất sử dụng không đúng mục đích quy định tại khoản 6 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được xác định như sau:

1.1. Đất sử dụng không đúng mục đích là đất đang sử dụng vào mục đích thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (dưới đây gọi là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) nhưng không đúng với mục đích sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (dưới đây gọi là giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất), kể cả các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp đang sử dụng vào một mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích;

b) Trường hợp đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào một mục đích (trừ trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng kết hợp với mục đích khác);

c) Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào nhiều mục đích và thực tế đang sử dụng vào nhiều mục đích, nhưng một trong các mục đích đang sử dụng không đúng với mục đích ghi trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất.

1.2. Trường hợp trong giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất ghi sử dụng vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhưng hiện đang sử dụng vào mục đích khác không phải là mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì cũng được xác định là đất sử dụng không đúng mục đích.

1.3. Trường hợp người sử dụng đất đang có nhiều loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất nêu tại điểm 1.1 và điểm 1.2 khoản này thì căn cứ vào giấy tờ có thời điểm ký gán nhất để xác định.

1.4. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất mà không xác định rõ mục đích sử dụng đất, nhưng trong hồ sơ thủ tục hành chính về đất đai (hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đăng ký quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất) có thể hiện mục đích sử dụng đất thì xác định mục đích sử dụng đất theo hồ sơ thủ tục hành chính đó.

2. Đất lấn quy định tại khoản 7 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là phần diện tích đất tăng thêm đang sử dụng vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, có nguồn gốc do người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới, ranh giới sang đất đã có chủ sử dụng hợp pháp hay sang đất do Nhà nước quản lý mà không được chủ sử dụng đất cho phép hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Trường hợp diện tích thửa đất sau khi đo đạc lại có thay đổi tăng so với giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, nhưng không thay đổi mốc giới, ranh giới thửa đất thì phần diện tích tăng thêm không xác định là đất lấn.

3. Đất chiếm quy định tại khoản 7 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đất đang sử dụng vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, có nguồn gốc thuộc một trong các trường hợp sau:

3.1. Đất chiếm là đất do người đang sử dụng đất tự bao chiếm đất của Nhà nước quản lý hoặc bao chiếm đất đã có chủ sử dụng hợp pháp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hay chủ sử dụng đất cho phép.

3.2. Đất được cơ quan nhà nước tạm giao, giao có thời hạn, cho thuê hay được người sử dụng đất khác cho thuê, cho mượn để sử dụng, nhưng hết thời hạn tạm giao, thời hạn giao, thời hạn thuê, thời hạn mượn mà chưa làm thủ tục gia hạn và không trả lại đất.

3.3. Đất mà Nhà nước đã có quyết định thu hồi và đã thanh toán xong tiền bồi thường và hỗ trợ theo quy định của pháp luật cho người bị thu hồi đất nhưng sau thời hạn bàn giao đất cho Nhà nước, người bị thu hồi đất vẫn đang tiếp tục sử dụng.

3.4. Đất đang sử dụng do không chấp hành bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành.

4. Đất chưa sử dụng theo đúng quy định thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 7 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất (trừ đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân) để sử dụng đất vào mục đích chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhưng không được sử dụng trong thời hạn mười hai (12) tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai bốn (24) tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc ngày ký cấp Giấy chứng nhận (đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất) mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho phép và Nhà nước chưa thực hiện thu hồi đất đó.

Điều 3. Xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; đất lấn, chiếm; đất chưa sử dụng theo đúng quy định

1. Việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định nêu tại Điều 1 của Thông tư này được thực hiện như sau:

1.1. Trường hợp toàn bộ thửa đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định thì xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng đúng quy định như sau:

a) Xác định theo giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất đang có nhiều loại giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì xác định theo giấy tờ có thời điểm ký gần nhất;

b) Trường hợp đã có bản đồ địa chính (đã được nghiệm thu theo quy định) được đo vẽ sau thời điểm ký giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất thì xác định theo bản đồ địa chính đó.

Trường hợp sau thời điểm ký giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất mà tổ chức sử dụng đất đã thực hiện trích đo địa chính thửa đất và kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 31/CT-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về kiểm kê quỹ đất đang quản lý, sử dụng của tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất (dưới đây gọi là Chỉ thị số 31/CT-TTg) thì xác định theo bản trích đo địa chính thửa đất đó.

1.2. Trường hợp một phần thửa đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định thì xác định phần diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định như sau:

a) Trường hợp đã có bản đồ địa chính mà trên bản đồ địa chính có thể hiện phạm vi đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định thì xác định theo bản đồ địa chính đó;

b) Trường hợp tổ chức sử dụng đất đã thực hiện trích đo địa chính thửa đất và kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 31/CT-TTg và còn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất thì theo kết quả trích đo địa chính và kê khai đó;

c) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa thực hiện trích đo địa chính thửa đất và kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 31/CT-TTg thì phần diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định được xác định theo thực tế đang sử dụng tại thời điểm kê khai tính thuế. Người sử dụng đất tự xác định diện tích để kê khai tính thuế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kê khai đó.

2. Việc xác định diện tích đất lấn, chiếm quy định tại Điều 1 của Thông tư này được thực hiện như sau:

2.1. Trường hợp đã có bản đồ địa chính mà toàn bộ diện tích thửa đất là đất lấn chiếm thì xác định diện tích đất lấn chiếm theo bản đồ địa chính đó.

Trường hợp đã có bản đồ địa chính mà một phần diện tích của thửa đất là đất lấn và trên bản đồ đã thể hiện phạm vi đất lấn thì xác định phần diện tích đất lấn theo bản đồ đó.

2.2. Trường hợp chưa có bản đồ địa chính nhưng đã thực hiện trích đo địa chính thửa đất và kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị số 31/CT-TTg thì xác định diện tích đất lấn, chiếm theo kết quả trích đo địa chính và kê khai sử dụng đất đó.

2.3. Trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất theo Chỉ thị số 31/CT-TTg thì xác định theo thực tế đang sử dụng tại thời điểm kê khai tính thuế. Người sử dụng đất tự xác định diện tích để kê khai tính thuế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kê khai đó.

Điều 4. Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 02 năm 2012.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này ở địa phương.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các cơ quan khác có liên quan phối hợp triển khai, hướng dẫn, kiểm tra việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn, chiếm và diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì phản ánh về Bộ Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn thực hiện./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Mạnh Hiền