TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cần quy định, phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì mới giao đất, cho thuê đất

09:53 21/05/2024

Thứ trưởng Bộ Tài chính Bùi Văn Khắng cho biết, dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có 5 chương với 54 điều quy định: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; tính, thu, nộp tiền sử dụng đất; tính, thu, nộp tiền thuê đất; trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất; điều khoản thi hành.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì cuộc họp trực tuyến toàn quốc về dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào chiều 20/5.

Cuộc họp có sự tham dự của lãnh đạo 63 tỉnh, thành phố, một số bộ, ngành, chuyên gia, đại diện hiệp hội, doanh nghiệp.



Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà yêu cầu Bộ Tài chính khẩn trương giải trình, tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất - Ảnh: VGP/Minh Khôi

Phó Thủ tướng nhấn mạnh đây là một trong những nội dung hết sức quan trọng để các Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở có hiệu lực sớm hơn 6 tháng so với thời hạn quy định trong luật.

Hội nghị nhằm lấy ý kiến nghiêm túc, thực chất, rộng rãi các bên liên quan như địa phương, hiệp hội, doanh nghiệp trước khi ban hành để bảo đảm điều kiện thực thi thống nhất từ trên xuống dưới.

"Dự thảo các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai phải bám sát, thể chế hóa đầy đủ những nội dung trong luật giao cho Chính phủ hướng dẫn chi tiết, không bỏ sót; kết nối, đồng bộ với các luật khác, không mâu thuẫn, chồng chéo, vượt cấp; mang hơi thở, tiếng nói của thực tiễn cuộc sống", Phó Thủ tướng nêu rõ.

Thứ trưởng Bộ Tài chính Bùi Văn Khắng cho biết, dự thảo Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có 5 chương với 54 điều quy định: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; tính, thu, nộp tiền sử dụng đất; tính, thu, nộp tiền thuê đất; trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất; điều khoản thi hành.

Đại diện một số hiệp hội, doanh nghiệp bất động sản, địa phương đã thảo luận, thống nhất, hoặc kiến nghị bổ sung thêm các trường hợp nảy sinh từ thực tiễn đối với những nhóm nội dung có ý kiến khác nhau.

Cụ thể là, đối với dự án thay đổi quy hoạch chi tiết mà không thay đổi quyết định giao đất, cho thuê đất, phương án của Bộ Tài chính đưa ra dựa trên nguyên tắc tính lại toàn bộ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, làm căn cứ để nhà đầu tư sẽ nộp thêm trong trường hợp tăng hoặc được hoàn trả nếu giảm. Quy định này góp phần hạn chế, tránh lợi dụng việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi trúng đấu giá.



Các ý kiến tại cuộc họp tập trung thảo luận, thống nhất phương án với những nội dung còn ý kiến khác nhau liên quan đến tiền thuê đất, tiền sử dụng đất - Ảnh: VGP/Minh Khôi

Một số ý kiến cho rằng, phân định rõ trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo đề xuất của chủ đầu tư, hoặc do Nhà nước thay đổi theo yêu cầu quản lý, để có công thức tính toán phù hợp đối với từng trường hợp, bảo vệ tối đa quyền lợi của doanh nghiệp.

Về nguyên tắc, đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, dự thảo nghị định thiết kế theo hướng kế thừa các quy định hiện hành đã được thực hiện ổn định trong thời gian qua. Đáng chú ý, đối tượng được miễn, giảm tiền thuê đất thực hiện chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án đầu tư thì phải nộp cho Nhà nước số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Tiếp thu ý kiến tại cuộc họp, lãnh đạo Bộ Tài chính đề nghị các bộ, ngành báo cáo, đề xuất các trường hợp khác cần miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét theo quy định của Luật Đất đai.

Đối với quy định đơn giá, thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, các ý kiến cơ bản đồng tình với nội dung dự thảo nghị định về tỉ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm (từ 0,25% đến 3%) và giao cho UBND cấp tỉnh quyết định, công bố cụ thể; tiền thuê đất hằng năm sẽ ổn định trong 5 năm và được điều chỉnh không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm của cả nước của giai đoạn 5 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

Liên quan đến trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Thứ trưởng Bùi Văn Khắng cho biết để hạn chế tình trạng nợ đọng tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, dự thảo nghị định quy định rõ: Phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nghĩa vụ tài chính) thì mới giao đất, cho thuê đất.

Các ý kiến cũng thống nhất với nội dung dự thảo quy định về chuyển tiếp về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; chuyển tiếp đối với đất của đơn vị sự nghiệp công lập...

Phó Thủ tướng yêu cầu Bộ Tài chính khẩn trương giải trình, tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trình Chính phủ xem xét, quyết định, bảo đảm đủ điều kiện để Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực sớm.

PV *(t/h)*