

Chế tài về việc đánh thuế cao với người nhiều nhà đất, đầu cơ và đất bỏ hoang

07:39 26/06/2022

Nghị quyết số 18 nhấn mạnh yêu cầu quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư...

Nghị quyết số 18 nhấn mạnh yêu cầu quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư...

Quyền sử dụng đất không phải quyền sở hữu

Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng vừa ký ban hành Nghị quyết số 18 Hội nghị lần thứ năm, Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao".

Nghị quyết nêu rõ, sau gần 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI, chính sách, pháp luật về đất đai đã có nhiều đổi mới, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu thực tiễn, từng bước tạo hành lang pháp lý cho việc quản lý và sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả hơn.

Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất còn nhiều hạn chế. Việc giao đất, cho thuê đất ở một số nơi còn nhiều bất cập, sai phạm. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất ở một số địa phương thực hiện còn chậm, chưa đúng Nghị quyết và các quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, đời sống và sinh kế của người có đất bị thu hồi, gây thất thoát ngân sách nhà nước.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.

Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển chưa ổn định, minh bạch, bền vững, tiềm ẩn nhiều rủi ro; thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp chậm phát triển. Các phương pháp định giá, đấu giá quyền sử dụng đất còn bất cập, chưa phù hợp với thực tế. Giá đất được xác định thường thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường.

Nghị quyết 18 yêu cầu quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang.

Xác định giá đất theo cơ chế thị trường

Về quan điểm, Nghị quyết 18 khẳng định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.

Về nhiệm vụ, giải pháp, Nghị quyết yêu cầu hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thực hiện việc giao đất, cho

thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Việc thu hồi đất phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật; chỉ được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt. Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật.

Nghị quyết yêu cầu đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

Quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.

Quy định cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đối với các dự án phát triển, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn. Có chế tài cụ thể và đồng bộ để xử lý các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc chậm sử dụng. Kiên quyết thu hồi đất của tổ chức, cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng đất không đúng mục đích, nhất là tại các vị trí có lợi thế, khả năng sinh lợi cao, ngăn chặn thất thoát vốn, tài sản

nhà nước.

Về hoàn thiện cơ chế xác định giá đất, Nghị quyết nêu rõ bỏ khung giá đất. Có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm...

Ưu đãi thuế đất đối với các lĩnh vực phù hợp

Đặc biệt, Nghị quyết cũng nhấn mạnh yêu cầu quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Có chính sách ưu đãi thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; đối với hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, gia đình người có công với cách mạng...

Đẩy mạnh thương mại hoá quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.

Xây dựng quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp. Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và tổ chức thực hiện thu hồi đất giao khoán không đầu tư từ các công ty nông, lâm nghiệp về địa phương quản lý và thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định, phù hợp với điều kiện của từng địa phương, vùng, miền. Có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số sản xuất, cùng với các cơ chế hiệu quả để ngăn chặn người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất.

Trung ương giao Ban cán sự đảng Chính phủ chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Đảng đoàn Quốc hội tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2013; sửa đổi Luật Đất đai năm 2013; đồng thời rà soát, hoàn thiện các luật có liên quan bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, tạo cơ sở pháp lý cho công tác triển khai thực hiện Nghị quyết và giám sát việc thực hiện trong phạm vi cả nước./.

Hoàng Thăng (t/h)