TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà: Chính sách tài chính đất đai phải công bằng, sát thực tiễn, khoan sức dân

20:10 05/08/2025

Phó Thủ tướng nêu rõ, cần phân biệt giữa những người sử dụng đất cho sản xuất, kinh doanh hợp pháp và những trường hợp đầu cơ, để đất hoang hóa, chậm triển khai dự án. Với người dân tiếp cận đất đai lần đầu để làm nhà ở cần tính toán mức thu phù hợp với khả năng chi trả, bảo đảm quyền lợi, khả năng tiếp cận thực tế, nhất là ở khu vực nông thôn và thành thị có điều kiện khó khăn.

Chiều 5/8, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì cuộc họp với các bộ, ngành, kết nối trực tuyến tới đầu cầu tại 17 tỉnh, thành phố về sửa đổi các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Nghị định 103/2024/NĐ-CP), quỹ phát triển đất (Nghị định 104/2024/NĐ-CP).



Về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, Phó Thủ tướng nêu rõ, cần phân biệt giữa những người sử dụng đất cho sản xuất, kinh doanh hợp pháp và những

trường hợp đầu cơ, để đất hoang hóa, chậm triển khai dự án - Ảnh: VGP/MInh Khôi

Phó Thủ tướng nhấn mạnh, Luật Đất đai năm 2024 được xây dựng với tinh thần lắng nghe, hướng về cơ sở và đã được sửa đổi rất cơ bản. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, nhiều địa phương gặp khó khăn, đặc biệt liên quan đến vấn đề tài chính đất đai. Việc ban hành các văn bản dưới luật còn thiếu cụ thể, chưa rõ ràng, dẫn đến tổ chức thực hiện thiếu thống nhất, khó áp dụng tại địa phương, đặc biệt khi điều kiện kinh tế - xã hội và đặc thù đối tượng không đồng nhất. Khâu tổ chức thực hiện còn cứng nhắc, thiếu linh hoạt, chưa phù hợp.

Nghị định 103/2024/NĐ-CP và Nghị định 104/2024/ NĐ-CP ban hành đồng thời với thời điểm Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, với quan điểm chỉ đạo là chính sách tài chính đất đai phải ngày càng minh bạch, rõ ràng, bảo đảm lợi ích của Nhà nước và quyền lợi chính đáng của người dân, doanh nghiệp. Chính sách tài chính đất đai cần có lộ trình và cách thức linh hoạt để đất đai phát huy hiệu quả theo từng mục đích sử dụng.

Trên cơ sở đó, yêu cầu đặt ra là phải xác định rõ trách nhiệm giữa Trung ương và địa phương trong tổ chức thực hiện chính sách tài chính đất đai, bảo đảm đúng quy định pháp luật, nhưng vẫn phù hợp điều kiện thực tiễn từng nơi, từng nhóm đối tượng, qua đó tạo ra giá trị kinh tế - xã hội - chính trị từ đất đai.



Thứ trưởng Bộ Tài chính Bùi Văn Khắng phát biểu tại cuộc họp - Ảnh: VGP/Minh Khôi

Các địa phương, đại diện hiệp hội, doanh nghiệp tập trung phản ánh rõ những vướng mắc còn tồn tại, góp ý ngắn gọn, đi thẳng vào những nội dung cần làm rõ để sửa đổi, bổ sung.

Thứ trưởng Bộ Tài chính Bùi Văn Khắng cho biết, Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 103/2024/NĐ-CP và Nghị định 104/2024/NĐ-CP gồm 4 điều: Điều 1 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Điều 2 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP về Quỹ phát triển đất; Điều 3 quy định về xử lý chuyển tiếp; Điều 4 quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện.

Mục tiêu của Nghị định nhằm xử lý những vướng mắc trong thực tế để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong tổ chức thực hiện, trong đó tập trung chủ yếu vào các quy định liên quan đến xử lý chuyển tiếp giữa Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật đất đai năm 2013 để đơn giản, thuận lợi và thống nhất khi thực hiện.

Thực hiện chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy; đồng bộ với mô hình chính quyền hai cấp và bộ máy Nhà nước sau khi sắp xếp; đồng thời thúc đẩy thực hiện chủ trương của Đảng, Nhà nước về phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới.



Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà: Chính sách tài chính đất đai phải ngày càng minh bạch, rõ ràng, bảo đảm lợi ích của Nhà nước và quyền lợi chính đáng của người dân, doanh nghiệp - Ảnh: VGP/Minh Khôi

Sửa đổi, bổ sung một số lỗi về kỹ thuật soạn thảo cần được điều chỉnh để thống nhất trong thực hiện.

Trong đó, nội dung sửa đổi bổ sung của Nghị định 103/2024/NĐ-CP gồm 6 nhóm lớn: Phạm vi điều chỉnh (1 điều/khoản); Tính tiền sử dụng đất (6 điều/khoản); Tính tiền thuê đất (7 điều/khoản); Theo dõi tình hình sử dụng đất (1 điều/khoản); Quy định chuyển tiếp và xử lý tồn tại (4 điều/khoản); Điều chỉnh kỹ thuật văn bản.

Tại cuộc họp, các đại biểu đã thảo luận các nhóm vấn đề còn ý kiến khác nhau khi sửa đổi, bổ sung Nghị định 103/2024/NĐ-CP, cũng như phương án đề xuất của Bộ Tài chính.

Cụ thể, quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, các ý kiến thống nhất phương án do Bộ Tài chính đề xuất về mức thu khoản thu bổ sung, thời gian tính thu tiền bổ sung.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà lưu ý nguyên tắc tính mức thu, thời gian thu khoản thu bổ sung phải có căn cứ rõ ràng, phân định trách nhiệm cụ thể giữa Nhà nước và doanh nghiệp, bảo đảm công bằng, khoan sức cho doanh nghiệp phát triển, chống lãng phí.

Về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, phản ánh từ địa phương cho thấy giá đất tăng đột biến khiến người dân phải nộp khoản tiền lớn hơn nhiều so với trước.

Phó Thủ tướng nêu rõ, cần phân biệt giữa những người sử dụng đất cho sản xuất, kinh doanh hợp pháp và những trường hợp đầu cơ, để đất hoang hóa, chậm triển khai dự án. Với người dân tiếp cận đất đai lần đầu để làm nhà ở cần tính toán mức thu phù hợp với khả năng chi trả, bảo đảm quyền lợi, khả năng tiếp cận thực tế, nhất là ở khu vực nông thôn và thành thị có điều kiện khó khăn.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Dựa trên khung quy định chung do Chính phủ ban hành, HĐND cấp tỉnh sẽ xác định đối tượng, mức thu đối với người dân chuyển mục đích sử dụng đất lần đầu; mức chênh lệch giữa trong và ngoài hạn mức khi chuyển mục đích sử dụng đất. Bên cạnh đó, địa phương có thể áp dụng chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng chính sách, như đồng bào dân tộc thiểu số, người nghèo, người có công, cư trú ở vùng khó khăn, tương tự như các chính sách hiện hành.

Bộ Tài chính cũng đề xuất các phương án đối với quy định: Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi xử lý chuyển tiếp trong trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo; Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (dự án đầu tư có nhiều hình thức sử dụng đất, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất theo tiến độ dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư); Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp dự án có nhiều lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Đối với Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất, các nội dung được đề xuất sửa đổi gồm: Quản lý nguồn vốn hoạt động; Mức chi phí quản lý vốn ứng; Các khoản thu-chi; bổ sung quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã ứng vốn; xác định nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất.

PV/chinhphu.vn