

NHỮNG ĐIỂM NỔI BẬT CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH SỬ ĐỔI CÁC NGHỊ ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

TUỆ ĐĂNG

Trên cơ sở khoản 2 Điều 107 tại Luật Đất đai 2013, Chính phủ đã ban hành một số nghị định quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước như Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất (**Nghị định 45**), Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (**Nghị định 46**). Hiện nay, Bộ Tài chính đang tiếp tục xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nội dung của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (**Dự thảo**) nhằm giải quyết một số khó khăn và vướng mắc trong quá trình thực hiện việc thu tiền sử dụng đất/tiền thuê đất trên thực tế, đồng thời đảm bảo mục tiêu góp phần khuyến khích việc khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất và huy động có hiệu quả nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước. Dự thảo có một số nội dung đáng chú ý như sau:

Bãi bỏ quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất: Hiện nay, Nghị định 45 quy định *không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất* để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế có một số ý kiến cho rằng trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất đều có thể bao gồm đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, do đó việc quy định không được miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá dẫn tới tình trạng không công bằng giữa trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất. Theo đó, nếu quy định của Dự thảo về việc bãi bỏ quy định không được miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất tại Nghị định 45 có hiệu lực, thì đây sẽ là cơ hội cho các chủ đầu tư dự án phải qua đấu giá quyền sử dụng đất được xem xét miễn, giảm tiền sử dụng đất.



Bổ sung cơ chế rà soát kiểm tra của cơ quan nhà nước sau khi có quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất: Nghị định 45 chưa có quy định xử lý trường hợp cơ quan nhà nước rà soát, kiểm tra và phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất, trong khi đó cơ chế rà soát, kiểm tra này đã được quy định đối với *miễn, giảm tiền thuê đất* trong Thông tư 77/2014/TT-BTC. Theo đó, Dự thảo bổ sung quy định nếu người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng trong quá trình rà soát, kiểm tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền *phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất* thì xử lý như sau:

- Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức kinh tế thì phải nộp tiền sử dụng đất được xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Nếu tổ chức kinh tế thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất thì số tiền đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất được xác định lại.
- Trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, Dự thảo đang đề xuất 02 phương án xử lý để Chính phủ lựa chọn: Phương án 1 tương tự quy định như tổ chức kinh tế nêu trên, trong khi đó Phương án 2 quy định (i) hộ gia đình, cá nhân phải hoàn trả số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước, (ii) nếu số tiền được miễn, giảm chưa được xác định đúng quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được miễn, giảm thì phải được tính lại theo quy định pháp luật về trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp. Ngoài ra, hộ gia đình, cá nhân phải nộp thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của thời gian đã được miễn, giảm.

Bổ sung quy định xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Trước đó, Nghị định 45 quy định người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành. Dự thảo cũng quy định số tiền chậm nộp được tính theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế tương tự như Nghị định 45; tuy nhiên đối với việc người trúng đấu giá chậm nộp tiền sử dụng đất, Dự thảo quy định cụ thể hơn rằng người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế *từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất nhưng không nộp đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền sử dụng đất* hoặc *thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá* và sẽ không được hoàn trả số tiền sử dụng đất mà người này đã nộp (một phần hoặc toàn bộ) tương ứng với số tiền đặt cọc. Nội dung này nhằm đảm bảo cơ chế xử lý chặt chẽ hơn đối với những chủ thể trúng đấu giá nhưng không nộp tiền sử dụng đất đầy đủ và đúng hạn theo quy định pháp luật.



Xác định lại tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp khi có một số yếu tố liên quan đến đất bị thay đổi:

Hiện tại, Nghị định 45 và Nghị định 46 quy định về việc xác định lại tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp khi *căn cứ tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất thay đổi*. Tuy nhiên, Dự thảo sửa đổi bổ sung rằng người sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án mà làm thay đổi một hoặc một số hoặc toàn bộ các yếu tố sau thì phải xác định lại tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: thay đổi (i) cơ cấu sử dụng đất, (ii) vị trí từng loại đất, (iii) mật độ, (iv) hệ số sử dụng đất, (v) chiều cao công trình. Nội dung này có thể xuất phát từ thực tế có một số trường hợp cơ quan nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án *không* làm thay đổi căn cứ tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất *nhưng* làm thay đổi về một số yếu tố cơ bản khác như hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình).

Gia hạn thời hạn nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất: Quy định này liên quan đến một số tổ chức sự nghiệp công lập được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước 01/07/2014 phải chuyển sang thuê đất theo Luật Đất đai 2013 từ 01/07/2014 và được miễn, giảm tiền thuê đất. Trên thực tế, một số tổ chức sự nghiệp công lập chậm nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất do nhiều nguyên nhân, dẫn đến việc phải nộp tiền thuê đất (thay vì được miễn) và gặp khó khăn do phải được nhà nước bố trí ngân sách cho nộp tiền thuê đất. Do đó, có một số ý kiến đề nghị cho phép kéo dài thời hạn nộp hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất đến ngày 31/12/2024. Dự thảo quy định cho phép các tổ chức sự nghiệp công lập nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất trước ngày 01/01/2024 được miễn tiền thuê đất nếu trường hợp tổ chức nộp hồ sơ kể từ 01/01/2024 thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.

So với các Nghị định quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện tại, những sửa đổi, bổ sung của Dự thảo vừa mang tính tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất (như bãi bỏ quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gia hạn thời hạn nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất) nhưng đồng thời cũng quy định cơ chế quản lý chặt chẽ và khắt khe hơn (như việc bổ sung quy định xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất, cơ chế rà soát kiểm tra của cơ quan nhà nước sau khi có quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất). Bên cạnh đó, việc sửa đổi, bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Dự thảo cũng nhằm thống nhất với các quy định pháp luật khác như các quy định về quản lý thuế.

Các doanh nghiệp cần nghiên cứu nội dung và tiếp tục theo dõi quá trình hoàn thiện Dự thảo để có thể cập nhật kịp thời các sửa đổi, bổ sung của văn bản này sau khi Dự thảo được ban hành và có hiệu lực.