

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

THÚY MAI

Ngày 30/07/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (**Nghị định 103**). Nghị định 103 được ban hành nhằm cụ thể hóa các quy định tại Luật Đất đai 2024 liên quan đến tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai 2013 trước đây. Nghị định 103 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 và có một số nội dung nổi bật như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định về chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước là một trong các căn cứ tính tiền sử dụng đất (được quy định chi tiết tại Mục 2 Chương II Nghị định 103) và có một số điểm mới so với quy định trước đây tại Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất (**Nghị định 45**), cụ thể:

- Nghị định 103 đã bổ sung một số nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiêu biểu như:
 - (i) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.
 - (ii) Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại mục (i) nêu trên thì được trừ (trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai 2024 và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định 103. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư



đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

- Nghị định 103 đã bổ sung thêm các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, ví dụ:
 - (i) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;
 - (ii) Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;
 - (iii) Diện tích đất tại dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.
- Nghị định 103 đã bổ sung nhiều đối tượng được giảm tiền sử dụng đất, tiêu biểu như cán bộ, công chức, viên chức, giáo viên, nhân viên y tế,... đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung chính sách miễn, giảm tiền thuê đất. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước là một trong các căn cứ tính tiền thuê đất (được quy định chi tiết tại Mục 2 Chương III Nghị định 103) và có một số điểm mới so với quy định trước đây tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (**Nghị định 46**), cụ thể:

- Nghị định 103 đã bổ sung một số nguyên tắc miễn, giảm tiền thuê đất, chẳng hạn:
 - (i) Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án

sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền;

(ii) Bổ sung quy định về nguyên tắc xử lý trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...

- Nghị định 103 đã loại bỏ đối tượng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đã được quy định trước đó, ví dụ:
 - (i)** Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
 - (ii)** Đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lấn biển.
 - (iii)** Đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ.
 - (iv)** Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.
- Nghị định 103 đã bổ sung và quy định cụ thể các trường hợp được giảm tiền thuê đất hàng năm, tiêu biểu:
 - (i)** Giảm 80% tiền thuê đất hàng năm trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng công trình phục vụ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt; đối với đất xây dựng công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không theo quy định;
 - (ii)** Giảm tiền thuê đất theo mức 50% đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông theo phương thức đối tác công tư.

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Có thể thấy việc ban hành Nghị định 103 đã làm rõ hơn, cụ thể hơn so với chính sách trước đây để người sử dụng đất và các cơ quan nhà nước thuận lợi trong việc thực hiện các quy định mới liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Luật Đất đai 2024. Đặc biệt, Nghị định 103 cũng đã quy định cải cách thủ tục hành chính so với quy định cũ (giảm một số thủ tục trong việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Ngoài các nội dung đã đề cập trên đây, các doanh nghiệp cần lưu ý đến các nội dung chuyển tiếp, đồng thời cập nhật và nghiên cứu các quy định khác của Nghị định 103 để có thể vận dụng trong hoạt động của mình nhằm đảm bảo được tối đa quyền và lợi ích theo quy định pháp luật.