



HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THU TIỀN THUÊ ĐẤT

NGUYỄN TÂN THỊNH

Theo Hiến pháp, đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, việc công khai, minh bạch, hiệu quả trong việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của thị trường bất động sản. Bài viết trao đổi về một số vấn đề về chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, từ đó đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

Từ khóa: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tài chính đất đai, giá đất, Luật Đất đai

IMPROVING POLICIES ON LAND USE LEVY AND LAND RENT

Nguyen Tan Thinh

According to the Constitution, land in our country is owned by the entire people and uniformly managed by the State on behalf of the owners. Therefore, the publicity, transparency and efficiency in the State's land allocation and land lease play an important role for the development of the real estate market. The article discusses issues on land use levy collection and land rent collection policy, thereby making some recommendations to improve these policies.

Keywords: Land use levy, land rent, land finance, land price, Land Law

Ngày nhận bài: 6/3/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 20/3/2023

Ngày duyệt đăng: 27/3/2023

Một số vấn đề về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Với vai trò là đại diện chủ sở hữu về đất đai, Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào các mục đích nhất định. Tùy thuộc vào mục tiêu, yêu cầu quản lý trong từng thời kỳ, phạm vi áp dụng chính sách giao đất, cho thuê đất đối với từng mục đích sử dụng đất và đối tượng có sự khác nhau. Theo Luật Đất đai năm 1987, cơ chế giao đất, việc thuê đất chỉ áp dụng đối với một số trường hợp. Đến Luật Đất đai năm 1993, cơ chế cho thuê đất được mở rộng đối với các hoạt động sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Luật Đất đai năm 2003, việc giao đất có thu tiền sử dụng đất được áp dụng cả đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đối với tổ chức, cá nhân trong nước.

Đến Luật Đất đai năm 2013, cơ chế giao đất có thu tiền sử dụng đất được áp dụng đối với đất ở và đất nghĩa trang, còn lại đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì áp dụng cơ chế cho thuê đất. Nhà nước giao đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Nhà nước cho thuê đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tiền thuê đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất.

Nội dung chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất bao gồm: Đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; căn cứ cách tính và phương pháp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trình tự, thủ tục kê khai, thu nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Các nhân tố ảnh hưởng tới chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất: Chế độ sử dụng đất đối với từng loại đất; hình thức giao đất, cho thuê đất (đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chỉ định); chuyển mục đích sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh quy hoạch chi tiết; gia hạn sử dụng đất; giá đất.



BẢNG: TỔNG HỢP SỐ THU TỪ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT TỪ KHI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH (TỶ ĐỒNG)

Nội dung	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Thu tiền sử dụng đất	44.198	67.825	99.618	125.409	147.730	153.632	172.700	185.199	207.915
Tiền cho thuê mặt đất, mặt nước	9.421	15.447	23.352	29.786	32.276	35.875	39.309	37.538	40.224
Cộng	53.619	83.272	122.970	155.195	180.006	189.507	212.009	222.737	248.139

Nguồn: Tổng cục Thuế, Cục Quản lý công sản

Thực tiễn áp dụng chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Từ khi Cách mạng tháng Tám thành công cho đến nay, đất đai luôn là vấn đề quan trọng được Đảng và Nhà nước hết sức quan tâm. Chế độ sở hữu, chế độ sử dụng đất đai được thể hiện xuyên suốt trong các bản Hiến pháp (năm 1980, 1992, 2013).

Trên cơ sở quy định của Hiến pháp, Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai các năm 1987, 1993, 2003, 2013, Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai các năm 1998, 2001. Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, cơ quan trung ương đã ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các luật, pháp lệnh nêu trên. Khái quát chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất hiện hành như sau:

Chính sách thu tiền sử dụng đất

Đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất gồm 3 nhóm:

Nhóm 1: Người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích đất ở, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Nhóm 2: Người đang sử dụng đất được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc đất nghĩa trang, nghĩa địa.

Nhóm 3: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở, đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận có thời hạn lâu dài trước ngày 01/7/2014 khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Việc giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo một trong hai phương thức: Đấu giá quyền sử dụng đất và không đấu giá quyền sử dụng đất (chỉ định).

Số tiền sử dụng đất phải nộp được tính toán trên cơ sở diện tích đất được giao, được chuyển mục

đích sử dụng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

Giá đất tính thu tiền sử dụng đất được chia thành 3 loại (giá đất theo Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư; giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) áp dụng tương ứng với từng trường hợp cụ thể.

Chính sách thu tiền thuê đất

Việc cho thuê đất được áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh (trừ kinh doanh kết cấu hạ tầng nhà ở, nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng và hộ gia đình, cá nhân được giao đất để sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối). Việc cho thuê đất được thực hiện theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Tiền thuê đất được xác định căn cứ vào diện tích đất cho thuê; thời hạn cho thuê đất; đơn giá thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; đơn giá thuê đất của thời hạn thuê đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính thu tiền thuê đất.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất thu một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của thời hạn thuê đất và được xác định theo giá đất cụ thể.

Qua 9 năm thực hiện Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, chính sách tài chính về đất đai ở nước ta đã được rà soát sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các



yêu cầu đặt ra trong từng giai đoạn phát triển của đất nước. Bộ Tài chính đã thực hiện kịp thời nhiệm vụ trình cấp có thẩm quyền ban hành, cũng như ký ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013.

Đánh giá chung cho thấy, chính sách tài chính về đất đai nói chung, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nói riêng đã được ban hành tương đối đầy đủ, đồng bộ, đảm bảo cơ sở pháp lý để tăng cường quản lý nhà nước về tài chính đối với đất đai và tăng thu ngân sách nhà nước; hạn chế việc sử dụng đất sai mục đích, lãng phí, thất thoát thể hiện ở những nội dung sau:

- Về giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất:

Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định theo giá thị trường; theo đó, giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất hoặc theo 4 phương pháp định giá đất (gồm: so sánh trực tiếp; chiết trừ; thu nhập; thặng dư).

Đất đai tại các khu vực có khả năng sinh lợi cao thì việc xác định giá đất cụ thể theo 4 phương pháp, thường cao hơn so với giá đất xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp áp dụng theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì cơ quan chức năng phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hệ số, đảm bảo thu đúng, thu đủ vào ngân sách nhà nước.

- Về ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định hạn chế ưu đãi đối với đất đai tại các khu vực đô thị, trung tâm thương mại, có vị trí đặc địa so với các khu vực khác, cụ thể:

(i) Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (là loại dự án chủ yếu thực hiện tại các vị trí tốt của địa phương);

(ii) Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện chủ yếu tại những địa bàn kinh tế xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn tại vùng nông thôn, vùng núi, hải đảo;

(iii) Đối với các dự án xã hội hóa sử dụng đất tại nông thôn thì được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê, tại đô thị thì chỉ được miễn tiền thuê đất trong một số năm, tùy thuộc vào điều kiện thực tế của địa phương.

- Về quy trình xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất,

tiền thuê đất:

Quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan (tài nguyên môi trường, tài chính, thuế) trong quá trình thực hiện nhiệm vụ xác định giá đất, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; cải cách, công khai thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; góp phần thu đúng, đủ, kịp thời tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

Nhờ áp dụng chính sách tài chính về đất đai năm 2013 mà số thu từ đất đai năm sau cao hơn năm trước, tạo nguồn lực cho địa phương đầu tư phát triển. Số thu từ tiền thuê đất tăng dần, đặc biệt là từ năm 2014 trở đi do Nhà nước điều chỉnh chính sách thu (mức tỷ lệ % tính tiền thuê đất, giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường) và nhiều doanh nghiệp hết thời hạn được miễn, giảm tiền thuê đất.

Tuy nhiên, trong tiến trình phát triển kinh tế - xã hội, chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đã bộc lộ những bất cập, hạn chế sau:

Một là, chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình tổ chức chưa được cụ thể hóa trong Luật Đất đai như: Tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật về hội, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, dẫn tới không xác định được nghĩa vụ tài chính về đất đai phải thực hiện.

Đồng thời, việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính sang thuê đất từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất làm phát sinh thủ tục hành chính, chi phí để được miễn tiền thuê đất, ảnh hưởng tới giá dịch vụ sự nghiệp công nhưng thực tế không làm tăng thu ngân sách nhà nước.

Hai là, Luật Đất đai năm 2013 ưu tiên giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá nhưng điều kiện tiên quyết là phải có mặt bằng sạch; trong bối cảnh nguồn lực lực và sự quan tâm cho công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất "sạch" chưa đầy đủ thì quy định này chưa thực sự phát huy trong thực tế.

Ba là, Luật Đất đai năm 2013 cho phép hầu hết các trường hợp người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm. Do tính hữu hạn của nguồn cung trong khi nhu cầu về đất luôn tăng nên giá đất xét trong trung và dài hạn đều có xu hướng tăng, đặc biệt là tăng mạnh đối với các nước đang trong quá trình phát triển nhanh như Việt Nam.

Mặc dù, Luật Đất đai năm 2013 đã bãi bỏ hình



thức giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất sản xuất kinh doanh nhưng vẫn cho phép người sử dụng đất được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. Nhiều doanh nghiệp lựa chọn hình thức trả tiền một lần để giữ đất và sau đó chuyển nhượng, vì họ vẫn có quyền chuyển nhượng, trong khi nhà nước chỉ được thanh toán tiền thuê một lần ngay từ năm đầu cho thuê đất, tính chất của nguồn thu không bền vững.

Bốn là, chế độ ưu đãi về tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất còn bất hợp lý như: Người được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá thì không được hưởng ưu đãi miễn, giảm; chế độ ưu đãi vừa thực hiện thông qua đơn giá thuê đất, vừa thông qua cơ chế miễn, giảm tiền thuê đất...

Năm là, chưa có quy định cụ thể về thời hạn phải xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất. Do đó, nhiều dự án được giao đất, cho thuê đất nhưng nhiều năm sau vẫn chưa có giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai. Trong điều kiện giá đất luôn có biến động, thậm chí biến động mạnh trong thời gian ngắn, dẫn tới nguồn lực không được tập trung kịp thời vào ngân sách nhà nước có thể gây thất thoát, lãng phí nguồn lực, tài sản của Nhà nước.

Sáu là, giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn nhiều bất cập. Trong lĩnh vực tài chính về đất đai thì vấn đề quan trọng nhất là giá đất để tính thu nghĩa vụ về tài chính đối với đất đai, tuy nhiên, chính sách giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất) không có nhiều thay đổi và đột phá so với quy định tại Luật Đất đai năm 2003 (Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất); còn nhiều bất cập dẫn tới việc xác định giá đất cụ thể chưa sát với giá đất thị trường, nhất là ở các thành phố lớn.

Bảy là, việc chuyển mục đích sử dụng đất còn nhiều bất cập. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất là tiêu chí đánh giá quan trọng đối với việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai; đồng thời là một bộ phận cấu thành của một số hình thức khai thác (giao đất, cho thuê đất). Đây là vấn đề có tính tất yếu trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của một quốc gia, đặc biệt là các quốc gia đang phát triển như nước ta.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có vai trò rất lớn của Nhà nước thông qua việc phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Giá đất phụ thuộc rất lớn vào mục đích (quy hoạch) sử dụng đất; vì vậy, việc điều tiết địa tô chênh lệch khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất là hết sức quan trọng nhằm bảo đảm lợi ích của Nhà nước, với tư cách là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, đối tượng được chuyển mục đích sử dụng đất hiện nay rất rộng, cộng với yếu tố giá đất còn chưa sát với giá thị trường, Nhà nước không điều tiết được một cách đầy đủ phần địa tô này.

Một số kiến nghị hoàn thiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế trên, thời gian tới cần triển khai đồng bộ các giải pháp, cũng như kiến nghị hoàn thiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu thuế đất.

Thứ nhất, rà soát bổ sung đầy đủ đối tượng được giao đất, cho thuê đất, đặc biệt là các tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật về hội, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách.

Theo đó, các tổ chức hội đặc thù, các quỹ tài chính nhà nước hoạt động theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập hoặc áp dụng cơ chế tài chính như đơn vị sự nghiệp công lập thì được áp dụng cơ chế giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất và được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp; còn lại chuyển sang chế độ thuê đất.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập được áp dụng cơ chế giao đất không thu tiền sử dụng đất không phân biệt mức độ tự chủ tài chính nhằm tăng cường khả năng tự chủ, giảm bớt thủ tục và chi phí cho đơn vị sự nghiệp công lập khi chuyển sang thuê đất và đề nghị giảm tiền thuê đất...

Thứ hai, thu hẹp hình thức cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Hình thức thu tiền thuê đất một lần chỉ nên duy trì với các cơ sở xã hội hóa hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận, sản xuất nông, lâm nghiệp để bảo đảm sự cam kết lâu dài của các nhà đầu tư vào lĩnh vực được Nhà nước khuyến khích.

Thứ ba, cho phép áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất chưa giải phóng mặt bằng hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Theo phương án này, Nhà nước thực hiện thu hồi đất của người đang sử dụng, lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định; sau đó tổ chức đấu



giá hoặc đấu thầu.

Nhà nước sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, đấu thầu theo thời hạn ghi trong Thông báo bán đấu giá, Hồ sơ mời thầu, Quy chế đấu giá và hợp đồng ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư. Thực hiện theo phương án này sẽ giải quyết được bất cập hiện nay là Nhà nước thiếu nguồn kinh phí để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, sớm đưa đất vào thực hiện dự án, công khai, minh bạch.

Thứ tư, sửa đổi quy định về chuyển mục đích sử dụng đất theo hướng chặt chẽ, rõ ràng hơn, đồng bộ với việc tăng cường công tác quản lý, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng. Thu hẹp phạm vi các trường hợp người đang sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích nào thì chỉ được sử dụng vào mục đích đó. Trường hợp không còn nhu cầu sử dụng vào mục đích đã được xác định thì phải trả lại đất cho Nhà nước. Trường hợp việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là bắt buộc theo yêu cầu từ phía Nhà nước như phải di dời cơ sở sản xuất kinh doanh do gây ô nhiễm môi trường, chuyển đổi mục đích sang phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, an ninh quốc gia, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì người đang sử dụng đất được Nhà nước hỗ trợ di dời, tạo lập địa điểm sản xuất kinh doanh mới nếu có nhu cầu hoặc được Nhà nước bồi thường các thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra. Các cơ sở nhà, đất cũ sẽ được đấu giá để giao đất hoặc cho thuê đất theo mục đích sử dụng mới trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trước đây, nếu có nhu cầu được giao đất, cho thuê đất để sử dụng theo mục đích mới có quyền tham gia đấu giá theo quy định và có thể được ưu tiên trong quá trình đấu giá.

Thứ năm, đổi mới, hoàn thiện quy định về giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Việc đổi mới, hoàn thiện quy định về giá đất phải khắc phục được nhiều vấn đề do thực tiễn đặt ra và cần triển khai nhiều giải pháp đồng bộ.

Trong bài viết này, tác giả nêu một số kiến nghị có liên quan đến chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gồm: Giá đất để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Bên cạnh đó, việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện trước thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất nhưng tối đa không quá 03 tháng.

Hoàn thiện các phương pháp định giá đất; nghiên cứu phương pháp xác định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp theo tỷ lệ % so với giá đất ở để giải quyết tình trạng không có giao dịch đối với loại đất này trên thị trường.

Bổ sung quy định cụ thể về cách xác định giá đất theo thời hạn sử dụng để làm căn cứ xác định tiền thuê đất của các tổ chức, cá nhân được nhà nước cho thuê đất và các giao dịch về quyền sử dụng đất thuê. Đơn giản hóa các quy định, lượng hóa các chỉ tiêu cơ bản để xác định giá đất, bảo đảm việc xác định giá bất động sản khách quan, công bằng, dễ kiểm soát.

Thứ sáu, rà soát cơ chế miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách ưu đãi đối với xã hội hóa... theo nguyên tắc đảm bảo đúng đối tượng, địa bàn cần ưu đãi, khuyến khích. Không thực hiện chế độ miễn, giảm đối với các trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Chuyển chế độ miễn tiền thuê đất theo một số năm như hiện nay thành giảm tiền thuê đất theo một tỷ lệ nhất định trên số tiền thuê đất phải nộp nhằm tăng cường công tác quản lý, nâng cao trách nhiệm của người sử dụng đất đối với đất đã được thuê.

Rà soát lại các mức ưu đãi đầu tư về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để xử lý theo hướng: Nếu đã ưu đãi qua đơn giá thuê đất thì bỏ quy định về mức ưu đãi cụ thể theo pháp luật đầu tư và ngược lại để tránh ưu đãi chồng ưu đãi. 

Tài liệu tham khảo:

1. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện 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;
2. Luật Đất đai năm 2013;
3. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đang xin ý kiến Nhân dân;
4. Các văn bản báo cáo, tham gia của Bộ Tài chính

Thông tin tác giả:

TS. Nguyễn Tân Thịnh - Cục trưởng Cục Quản lý công sản (Bộ Tài chính)
Email: nguyentanthinh@mof.gov.vn