ĐỔI MỚI CƠ CHẾ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

ThS. VÕ THỊ HẢO

Ngày 09/9/2016, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thuê mặt nước. Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Việc ban hành Nghị định 135/2016/NĐ-CP góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện Luật Đất đai tại các địa phương…

Từ khóa: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước, đấu giá, tài sản

Thực hiện Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành một số quy định về thu tiền sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiêu biểu nhất là Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất và Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Bước đầu, các nghị định này đã góp phần quan trọng đưa Luật Đất đai vào cuộc sống, tuy nhiên, trong thực tiễn triển khai đã phát sinh một số vướng mắc, khó khăn khi các quy định chưa thật cụ thể. Để không ngừng hoàn thiện hành lang pháp lý về đất đai, Chính phủ tiếp tục có những sửa đổi, bổ sung nhiều quy định liên quan thông qua Nghị định 135/2016/NĐ-CP.

Đổi mới trong thu tiền sử dụng đất

Nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định thu tiền sử dụng đất khi tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp là số tiền trúng đấu giá. Theo đó, việc xác định giá khởi điểm cụ thể:

Thứ nhất, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Thứ hai, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với tỉnh còn lại là giá đất cụ thể do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất gắn với tài sản thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

Bên cạnh đó, Nghị định bổ sung quy định, trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được xác định như sau: Trường hợp được gia hạn thời gian sử dụng đất thì khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm; Hoặc không được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc được gia hạn nhưng không làm thủ tục gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn theo quy định. Tuy nhiên, trường hợp này không đưa đất vào sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm trong khoảng thời gian từ khi được giao đất đến khi có quyết định thu hồi đất.

Thêm một điểm đáng lưu ý được Chính phủ bổ sung là 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 trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất cho các đối tượng thuộc diện chính sách cải thiện nhà ở được thực hiện theo chính sách có liên quan và không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Cải cách về đấu giá quyền sử dụng đất thuê

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các quy định liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất thuê, Nghị định 135/2016/NĐ-CP đã có nhiều đổi mới sát với thực tiễn hơn mà Nghị định 46/2014/NĐ-CP chưa giải quyết được. Theo đó, Nghị định 135/2016/NĐ-CP đã sửa đổi bổ sung trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê. Cụ thể, đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá của thời hạn một năm. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm do cơ quan tài chính xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Đơn giá trúng đấu giá được ổn định 10 năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

Nghị định 135/2016/NĐ-CP bổ sung quy định, trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất.

Nếu được Nhà nước cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì người thuê đất phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất phải nộp. Đối với trường hợp không thuộc đối tượng được gia hạn thời gian sử dụng đất hoặc thuộc đối tượng được gia hạn nhưng không làm thủ tục để được gia hạn hoặc đã hết thời gian được gia hạn nhưng vẫn chưa sử dụng và Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất thì phải nộp cho Nhà nước khoản tiền được tính bằng với tiền thuê đất hàng năm...

Cùng với đó, Nghị định mới bổ sung trường hợp dự án đầu tư được giao đất không thông qua đấu giá mà có sử dụng đất hỗn hợp. Cụ thể là, giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và nhà đầu tư tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng.

Khi được Nhà nước cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho một số năm do được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, khi chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại tương ứng với thời gian đã thực hiện quy đổi chưa được trừ hết tiếp tục được trừ vào thời gian để xác định số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại Điều 16 Nghị định này.

Mặt khác, Nghị định cũng đưa ra quy định đối với doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Đồng thời, được quy đổi số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo quy định ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm thì trong khoảng thời gian được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng có quyền về đất đai như đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Một vấn đề liên quan trực tiếp đến quyền lợi và trách nhiệm của doanh nghiệp là việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo từng dự án đầu tư gắn với việc cho thuê đất mới. Theo đó, việc miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp. Đồng thời, không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê.

Tài liệu tham khảo:

1. Quốc hội, Luật Đất đai năm 2013;

2. Chính phủ, Nghị định 45/2014/NĐ-CP; Nghị định 46/2014/NĐ-CP; Nghị định 135/2016/NĐ-CP;

3. Các trang điện tử: chinhphu.vn, mof.gov.vn…