



Quy định mới về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Luật Đất đai năm 2024

ĐẶNG THỊ HOÀNG NGÀ¹

¹ Khoa Trắc địa Bản đồ & Quản lý đất đai, Trường Đại học Mở - Địa chất

Tóm tắt

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. Đây là một khoản thu đóng góp tỷ trọng lớn vào ngân sách Nhà nước với trên 50% tổng thu từ đất nhưng đây đồng thời cũng là khoản tài chính đất đai có tính phức tạp, khó xác định nhất cả về quy định pháp lý và thực thi do phụ thuộc vào nguồn gốc đất, thời điểm sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất – những nội dung quản lý đất đai vốn có nhiều khó khăn, bất cập. Bài báo làm rõ những quy định của Luật Đất đai năm 2024 khi xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình cá nhân và chỉ ra những điểm mới của quy định này.

Từ khóa: Tiền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất ở; hộ gia đình, cá nhân.

JEL Classifications: Q15, K11, R52.

1. QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN...

Công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước thừa nhận và trao quyền sử dụng đất hợp pháp cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu. Hiểu đơn giản, đây là quá trình Nhà nước chính thức công nhận quyền sử dụng đất của một đối tượng sử dụng đối với một mảnh đất cụ thể, và cấp giấy tờ pháp lý để chứng minh quyền đó.

Vậy bản chất của việc công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

1.1. Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở

Đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền. Cụ thể, hộ gia đình, cá nhân không có các loại giấy tờ sau:

(1) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện

chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

(2) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

(4) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được UBND cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15/10/1993;

(5) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 mà có tên người sử dụng đất;

(6) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng



đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

(7) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được UBND cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

(8) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11/7/1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

(9) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

(10) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được UBND cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

(11) Giấy tờ tạm giao đất của UBND cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được UBND cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 1/7/1980 hoặc được UBND cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

(12) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng

nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

(13) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 do UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

1.2. Quy định hiện hành về thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Tương ứng với các trường hợp hộ gia đình cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất ở nêu trên là quy định tính tiền sử dụng đất như sau (Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) như sau:

(1) Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ trước ngày 18/12/1980 nay được cấp Giấy chứng nhận:

- Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 20%;

(2) Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 nay được cấp Giấy chứng nhận:

- Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở nay được cấp Giấy chứng nhận:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất vượt hạn mức được công nhận đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 40%;



(3) Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 20%;

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 50%;

(4) Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở:

a) Đối với phần diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được công nhận trong hạn mức giao đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 40%;

b) Đối với phần diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở:

Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được công nhận vượt hạn mức giao đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 70%.

2. MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TRONG QUY ĐỊNH VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN GẮN LIỀN VỚI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Những điểm mới nổi bật về nội dung xác định tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo Luật Đất đai năm 2024:

2.1. Về giá đất áp dụng

Luật Đất đai năm 2013 quy định áp dụng 2 loại giá đất: giá đất trong bảng giá đất đối với diện tích trong hạn mức được công nhận đất ở/giao đất ở, áp dụng giá đất cụ thể đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở/giao đất ở;

Luật Đất đai năm 2024 quy định áp dụng một loại giá đất là giá trong bảng giá đất đối với cả diện tích trong và vượt hạn mức được công nhận đất ở/hạn mức giao đất ở.

Từ đó, tạo cơ sở thống nhất về giá đất áp dụng giúp cho việc xác định và tính toán dễ dàng.

2.2. Về các thời điểm sử dụng đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 đã làm rõ và bổ sung thêm thời điểm sử dụng đất để xét nguồn gốc sử dụng đất trong trường công nhận quyền sử dụng đất ở so với quy định theo Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Luật Đất đai năm 2013 quy định các thời điểm xét nguồn gốc sử dụng đất được công nhận gồm:

+ Trước ngày 15/10/1993;

+ Từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004;

- Luật Đất đai năm 2024 quy định các thời điểm xét nguồn gốc sử dụng đất được công nhận gồm:

+ Từ trước ngày 18/12/1980;

+ Từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993;

+ Từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004;

+ Từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014.

Những quy định này rõ ràng và mở rộng hơn để tháo gỡ các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn khi thực hiện Luật Đất đai năm 2013, đồng thời hài hòa quyền lợi cho các hộ gia đình, cá nhân có thời điểm sử dụng đất theo quy định cũng như góp phần tăng thu ngân sách.

2.3. Về tỷ lệ xác định tiền sử dụng đất tương ứng với các thời điểm sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 bổ sung và chi tiết hơn các mức xác định tiền sử dụng đất, cụ thể là các mức 20%, 40%, 50%, 70% thay vì các mức 50%, 100% như trước. Do đó, Luật Đất đai năm 2024 giải quyết được đồng thời mục tiêu cân đối lợi ích của người sử dụng và tăng thu ngân sách.

3. KẾT LUẬN

Có thể thấy những quy định mới về khoản thu tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được thể hiện rõ ràng hơn, cụ thể hơn, mở rộng và mang tính đột phá, đặc biệt là quy định về giá đất và áp dụng giá đất trong các khoản thu tài chính đất đai của Luật Đất đai năm 2024 nhằm đạt được các mục tiêu trong quản lý và sử dụng đất của Nhà nước ngày càng hiệu quả hơn. Song để có thể nhận định tính khả thi, hiệu quả của những chính sách trên, chúng ta cần thời gian để những chính sách này đi vào thực tế cuộc sống. Đây cũng sẽ là cơ sở thực tiễn để tiếp tục hoàn thiện cơ chế pháp luật về đất đai trong tương lai ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013.

2. Quốc hội (2024), Luật Đất đai năm 2024.

3. Chính phủ (2014), Nghị định số 45/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất.

4. Chính phủ (2024), Nghị định số 103/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.