

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

(Dự thảo 01 ngày 05/4/2024)

TỜ TRÌNH**Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ quy định
về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), thực hiện Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (ban hành kèm theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ), Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan trung ương có liên quan và các địa phương xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ về dự thảo Nghị định này như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH VÀ TÊN GỌI CỦA NGHỊ ĐỊNH**1. Về căn cứ pháp lý**

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ năm ngày 18/01/2024 đã có những nội dung thay đổi lớn liên quan đến tài chính về đất đai và giao cho Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về tài chính đất đai; trong đó có nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Các nội dung thay đổi chính của Luật Đất đai năm 2024 tác động đến tài chính về đất đai, gồm: (i) Mở rộng các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đảm bảo tính ổn định, bền vững của nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất; (ii) Quy định cụ thể hơn về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (iii) Quy định tách bạch giữa các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất; quy định về đất sử dụng đa mục đích và thu nghĩa vụ tài chính đối với loại đất này; (iv) Bỏ khung giá đất của Chính phủ; quy định Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn (đối với khu vực có bản đồ địa

chính số và cơ sở dữ liệu giá đất) lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hàng năm (thay vì 05 năm như Luật Đất đai 2013), đồng thời mở rộng các trường hợp áp dụng Bảng giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai; theo đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất (bỏ quy định tính theo giá đất cụ thể trong một số trường hợp như trước đây); (v) Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch UBND cấp huyện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024; (vi) Đổi mới quy trình tính giá đất: Trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất; Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất; (vii) Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;...

Để cụ thể hóa các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, việc ban hành Nghị định của Chính phủ để quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là có căn cứ pháp lý.

2. Về căn cứ thực tiễn

Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một bộ phận của chính sách tài chính đất đai. Thời gian qua, cùng với chính sách tài chính đất đai nói chung, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã từng bước được thể chế hoá theo nguyên tắc thị trường, minh bạch, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế; góp phần khuyến khích sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, từng bước hạn chế đầu cơ, hạn chế sử dụng đất đai lãng phí, góp phần định hướng và khuyến khích thị trường bất động sản phát triển. Bên cạnh kết quả quan trọng đã đạt được, các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 cũng bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần khắc phục.

Đề rà soát, tổng hợp việc thực hiện chính sách thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2013, Bộ Tài chính đã có Công văn số 8335/BTC-QLCS ngày 28/7/2021 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị đánh giá tình hình thực hiện các chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và kiến nghị, đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung các chính sách này. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của các địa phương thì có phát sinh một số vướng mắc liên quan

đến: (i) thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư vì theo quy định của pháp luật hiện hành thì phải lập 01 phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (giả định) để so sánh với khoản tiền (mà tổ chức đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất) cao nhất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; điều này làm phát sinh thêm thủ tục hành chính; ngoài ra chưa có quy định xử lý đối với trường hợp nhận chuyển nhượng nhiều loại đất sau đó chuyển mục đích để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo hình thức hỗn hợp; (ii) về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá thì có được miễn, giảm hay không; trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có được miễn, giảm tiền sử dụng đất; việc hậu kiểm và xử lý vi phạm sau khi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn chưa quy định cụ thể); (iii) vướng mắc về địa bàn để xác định đối tượng và mức miễn, giảm tiền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc diện ưu đãi tiền sử dụng đất khi được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất do hiện có quy định Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo địa bàn cấp huyện, nhưng trong địa bàn cấp huyện có xã không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn hoặc địa bàn cấp huyện không thuộc danh mục địa bàn được ưu đãi nhưng có xã hoặc thôn thuộc địa bàn được ưu đãi thì chưa rõ việc tính ưu đãi theo địa bàn được thực hiện như thế nào; (iv) Về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết nhiều lần, làm thay đổi các chỉ tiêu như căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thay đổi hoặc không thay đổi; đất trước khi điều chỉnh quy hoạch là đất được giao, được cho thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; (v) chưa có quy định cụ thể về khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với từng loại dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp; cách tính số tiền bồi thường, GPMB hoàn trả trong trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất được miễn tiền sử dụng đất; (vi) quy định về xử lý chuyển tiếp còn thiếu một số trường hợp trên thực tế,....

Qua đó, Bộ Tài chính đã tổng hợp, đánh giá và có các văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời, Bộ Tài chính thấy rằng cần thiết hoàn thiện (thay thế các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai 2013 nêu trên) để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất hiện hành (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ) cho phù hợp với tình hình thực tế mới, cải cách thủ tục hành chính, đảm bảo huy động hiệu quả nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước; góp phần thúc đẩy việc khai thác, sử dụng đất hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

Từ cơ sở trên, việc ban hành Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là có căn cứ thực tiễn.

3. Về tên gọi của văn bản

Theo STT 15 Phụ lục kèm theo Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 kèm theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Tài chính có trách nhiệm xây dựng Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 153 Luật Đất đai thì giao Chính phủ quy định chi tiết về các khoản thu ngân sách từ đất đai; trong đó có “tiền sử dụng đất”, “tiền thuê đất”. Hơn nữa, nội dung dự thảo Nghị định quy định về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; vì vậy, để đảm bảo bao quát các nội dung của Nghị định, Bộ Tài chính trình Chính phủ về tên gọi của văn bản là: “Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”. (trưng tự tên gọi các văn bản quy phạm pháp luật quy định về thuế, phí, lệ phí hiện nay)

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Căn cứ quy định tại Mục II Chương V Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ Tài chính có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../4/2024 gửi các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về xin ý kiến đối với dự thảo Nghị định và Bộ Tài chính đã tổng hợp ý kiến tham gia, tiếp thu, giải trình tại Bảng tổng hợp.

Đồng thời, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã có Quyết định số .../QĐ-BTC ngày .../.../2024 về việc thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Tổng hợp ý kiến của Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định và có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../.../2024 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định và đến ngày .../.../2024 Bộ Tư pháp có văn bản thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

3. Trên cơ sở tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ về dự thảo Nghị định.

III. MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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 năm 2013. Qua đó góp phần khuyến khích việc khai thác, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất; huy động có hiệu quả nguồn thu từ đất đai vào ngân sách nhà nước.

2. Quan điểm:

a) Quán triệt quan điểm chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể

chế, 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”.

Thế chế quy định tại Luật Đất đai năm 2024: (i) Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất và có quyền quyết định chính sách tài chính về đất đai (Điều 12); (ii) Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (Điều 31).

Tiếp tục quán triệt các quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

b) Bám sát các quy định tại Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Nghị định chỉ quy định chi tiết các nội dung giao Chính phủ.

c) Kế thừa các quy định hiện hành qua thực tiễn triển khai phù hợp với yêu cầu thực hiện nhiệm vụ; đồng thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong thực tiễn, bảo đảm phù hợp với quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và quy định của pháp luật có liên quan.

IV. VỀ BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Dự thảo Nghị định gồm 5 Chương với 54 Điều. Trong đó:

- Chương I dự thảo Nghị định gồm 02 Điều quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;

- Chương II gồm các điều từ Điều 3 đến Điều 22 quy định về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất;

- Chương III gồm các điều từ Điều 23 đến Điều 43 quy định về tính, thu, nộp tiền thuê đất;

- Chương IV gồm các điều từ Điều 44 đến Điều 49 quy định về trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất;

- Chương V gồm các điều từ Điều 50 đến Điều 54 quy định về Điều khoản thi hành.

V. VỀ NỘI DUNG DỰ THẢO

1. Về phạm vi điều chỉnh và Đối tượng áp dụng (Điều 1, Điều 2 dự thảo Nghị định)

Nghị định này quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Để đảm bảo tính khả thi, dự thảo Nghị định quy định tách các trường hợp tính tiền sử dụng đất và các trường hợp tính tiền thuê đất; đồng thời, để đảm bảo tính pháp lý, nội dung về các trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều này được quy định dẫn theo quy định điều, khoản cụ thể tại Luật Đất đai năm 2024; theo đó, dự thảo Nghị định quy định phạm vi điều chỉnh:

- Tiền sử dụng đất trong các trường hợp: (i) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 119 Luật Đất đai. (ii) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai; (iii) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

- Tiền thuê đất trong các trường hợp: (i) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước) quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 120 Luật Đất đai; (ii) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai; (iii) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại khoản 1 Điều 121 và Điều 216 Luật Đất đai; (iv) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

- Tiền nộp bổ sung đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

- Đối tượng áp dụng: (i) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (ii) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Về căn cứ tính tiền sử dụng đất (Điều 3, Điều 4, Điều 5 dự thảo Nghị định)

Dự thảo quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai; đồng thời quy định cụ thể về diện tích đất tính tiền sử dụng đất, giá đất tính tiền sử dụng đất theo hướng quy định theo từng trường hợp sử dụng đất theo quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai.

3. Về tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất (Điều 6 dự thảo Nghị định)

- Để dễ hiểu, dễ áp dụng, dự thảo Nghị định quy định cụ thể công thức tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất; đồng thời, tại khoản 2 Điều 6 dự

thảo Nghị định quy định về trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tái định cư là nhà ở nhiều tầng, được giao cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hướng kê thừa quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 76/2014/TT-BTc ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính); theo đó, việc phân bổ tiền sử dụng đất tại dự thảo chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng; không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

4. Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 7, Điều 8, Điều 35 dự thảo Nghị định)

- Tại Điều 7, Điều 8 và Điều 34 dự thảo Nghị định quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất trên tinh thần quy định tại Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai; cụ thể: Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau: (i) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại; (ii) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, theo phản ánh của các địa phương, trong thực tế để thực hiện dự án thì nhà đầu tư phải nhận chuyển nhượng nhiều loại đất khác nhau (đất ở, đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại, dịch vụ, đất nông nghiệp), sau đó làm thủ tục để được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt nhưng pháp luật hiện hành chưa có quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất trong trường hợp này. Vì vậy, dự thảo Nghị định bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp dự án sử dụng đất hỗn hợp trong trường hợp này, cụ thể:

(i) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

(ii) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng được trừ vào số tiền thuê đất của dự án.

(iii) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất

không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

(iv) Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính cho từng dự án để tính số chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp) nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCN) cho hộ gia đình, cá nhân (Điều 9, 10, 11, 12 dự thảo Nghị định).

Tại các Điều 137, 138, 139, 140 Luật Đất đai năm 2024 có quy định về cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất trong các trường hợp: (i) có hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai; (ii) có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014; (iii) có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền; theo đó có quy định về một số trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính về đất đai khi được cấp GCN. Vì vậy, tại các Điều: 9, 10, 11, 12 dự thảo Nghị định quy định cụ thể mức thu của từng trường hợp được cấp GCN theo quy định tại Luật Đất đai nêu trên theo hướng kế thừa quy định về mức thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 và có điều chỉnh lại cho cân đối giữa các trường hợp sử dụng đất theo thời gian sử dụng đất và nguồn gốc đất; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai; cụ thể:

- Điều 9 dự thảo quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất và có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai.

- Điều 10 quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 11 quy định về tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc vi phạm pháp luật trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 12 quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

Riêng đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18/12/1980 thì được công nhận diện tích đất ở bằng 01 lần hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp GCN đối với diện tích đất này, khi được cấp GCN đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở của thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì theo quy định tại khoản a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 phải nộp tiền sử dụng đất; tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp này được công nhận diện tích đất ở bằng 05 lần hạn mức giao đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đồng thời, qua nghiên cứu mức thu tại các văn bản trước đây như Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16/7/1993 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình; Vì vậy, để cân đối mức thu đối với trường hợp này, tại điểm a khoản 1 Điều 9 dự thảo Nghị định quy định: *“Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở của thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống theo quy định tại khoản a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp 20% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở.”*

Ngoài ra, theo quy định của Luật Đất đai 2024 đã bỏ khung giá đất, quy định Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, mở rộng các trường hợp áp dụng Bảng giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai. Theo đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất. Do vậy, dẫn tới tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất sẽ tăng nếu giữ nguyên tỷ lệ % như quy định hiện hành; Do vậy, tại dự thảo Nghị định căn cứ các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024; đồng thời căn cứ các quy định hiện hành (các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013) để cân đối các mức, tỷ lệ (%) thu tiền sử dụng đất cho phù hợp, đảm bảo mục tiêu Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất và đảm bảo an sinh, xã hội.

Ngoài ra, tại Điều 13 dự thảo quy định việc tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai.

6. Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (Điều 14, Điều 36 dự thảo Nghị định)

6.1. Tại dự thảo Nghị định quy định tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đối với (i) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết

định cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất. Trong nội dung này, quy định cụ thể đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; và trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tại nội dung này, dự thảo theo các Phương án đề các Bộ, ngành, địa phương có ý kiến cho phù hợp, cụ thể:

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định: Quy định 02 Phương án để lựa chọn.

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định: Quy định 02 Phương án để lựa chọn.

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: Quy định 02 Phương án để lựa chọn

Quy định theo các Phương án dự thảo Nghị định là để xử lý tháo gỡ vướng mắc đối với trường hợp phát sinh trong thực tế. Tại Luật Đất đai năm 2024 không có quy định về việc có cho phép/không cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng; đồng nghĩa với việc người sử dụng đất được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với diện tích đất trúng đấu giá.

6.2. Tại dự thảo Nghị định cũng kế thừa quy định của pháp luật hiện hành về việc xử lý đối với trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất. Quy định này nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư trong trường hợp quy hoạch của nhà nước có thay đổi do yêu cầu quản lý của Nhà nước.

6.3. Đồng thời, tại dự thảo Nghị định quy định xử lý đối với trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó có cả giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì tính để thu chênh lệch giữa số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch sau khi được điều chỉnh và số tiền đã nộp theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi điều chỉnh theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo quy hoạch cũ (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại.

7. Quy định về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó bổ sung việc xử lý đối với trường hợp các 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 theo quy định (Điều 17 dự thảo Nghị định).

Để tăng cường công tác hậu kiểm, xử lý sau khi Nhà nước cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất, tại khoản 8 Điều 17 dự thảo quy định: Trường hợp các 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, sử dụng đất không đúng mục đích đất được giao nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

8. Về quy định miễn, giảm tiền thuê đất (các Điều 38, 39 và 40 dự thảo Nghị định)

- Về nguyên tắc miễn, giảm: Tại Luật Đất đai năm 2024 không quy định cụ thể thế nào là miễn tiền thuê đất, thế nào là giảm tiền thuê đất. Tuy nhiên, xuyên suốt quá trình xây dựng dự thảo Luật Đất đai và thể hiện ở nội dung thiết kế các điều về các trường hợp phải thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì đều thể hiện nguyên tắc: Miễn tiền thuê đất là cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; còn lại là giảm tiền thuê đất. Vì vậy, tại Điều 39, Điều 40 dự thảo Nghị định quy định về miễn, giảm tiền thuê đất dựa trên nguyên tắc: (i) Miễn tiền thuê đất là cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; (ii) Giảm tiền thuê đất là cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ (%) tiền thuê đất phải nộp.

- Về các trường hợp miễn tiền thuê đất: Tại khoản 1, khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời, quy định thẩm quyền của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, tại Dự thảo Nghị định quy định cụ thể các trường hợp miễn tiền thuê đất; thiết kế các mức giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư về cơ bản tương đồng với mức quy định hiện hành tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP).

- Tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 chỉ có quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư (không phân biệt đối với lĩnh vực xã hội hóa như Luật Đất đai năm 2013). Do vậy, tại các Điều 39, Điều 40 dự thảo Nghị định chỉ có quy định chung về các mức ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn

ưu đãi đầu tư mà không xây dựng ưu đãi riêng đối với dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa).

Đồng thời, tại khoản 6 Điều 50 quy định về điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất khoản 14 Điều 51 quy định về điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất quy định bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.

- Về trình tự, thủ tục miễn, giảm: Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Vì vậy, để đảm bảo giám sát việc thực hiện điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định; đảm bảo việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đúng đối tượng, tránh thất thu ngân sách nhà nước, đảm bảo hiệu quả của chính sách ưu đãi của nhà nước...), tại dự thảo Nghị định quy định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất; đồng thời quy định trách nhiệm của: (i) Cơ quan thuế trong việc tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm, trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất được giảm do mình thực hiện; (ii) cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất, nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

9. Về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao (các Điều 39, 40 và 41 dự thảo Nghị định)

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì việc sử dụng đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao được quy định ưu đãi hơn so với ngoài khu; vì vậy tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao có quy định ưu đãi hơn đối với loại đất này. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (Điều 57, Điều 203, Điều 204) không có quy định khác biệt, ưu đãi đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; theo đó, việc thu hồi, giao đất, cho thuê đất, trong khu kinh tế theo quy định của Luật Đất đai (UBND các địa phương thực hiện, không giao cho các Ban

Quản lý khu thực hiện như trước đây); đồng thời không có quy định cụ thể về miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao như quy định của pháp luật hiện hành. Vì vậy, tại các Điều: 38, 39 và 40 dự thảo Nghị định quy định về các trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất không có quy định về việc miễn, giảm tiền thuê đất riêng đối với dự án sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao mà việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với các dự án đầu tư trong các Khu này được thực hiện theo quy định chung đối với các dự án thuộc lĩnh vực và địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

Đồng thời, để xử lý chuyên tiếp, tại khoản 6 Điều 19, khoản 14 Điều 50 dự thảo Nghị định quy định: Đối với dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao: Đối với các hồ sơ tính tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Khu Công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

10. Về đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (Điều 26 dự thảo Nghị định)

Luật Đất đai năm 2024 có quy định cụ thể các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất, Bảng giá đất được áp dụng tính tiền thuê đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Điều 159, Điều 160); quy định cụ thể các trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm đối với các trường hợp còn lại (Điều 120); Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, Bảng giá đất được xây dựng lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 2, khoản 3 Điều 159). Vì vậy, tại Điều 26 dự thảo Nghị định quy định về đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo như sau:

Đơn giá thuê đất hàng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,5% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định và ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất tại Bảng giá đất áp dụng cho trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.

11. Về mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm mà không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất, đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai (Điều 27, Điều 28 dự thảo Nghị định)

Tại Điều 216 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đối với đất để xây dựng công trình ngầm thì tại Điều 9 Luật Đất đai không quy định rõ thì lại thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai.

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 không có quy định cụ thể về việc thu tiền thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất). Tuy nhiên, kế thừa quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành (Nghị định số 46/2014/NĐ-CP), Dự thảo Nghị định quy định thu tiền thuê đất đối với loại đất này. Theo đó, để hướng dẫn về nội dung thu tiền thuê đất đối với quy định tại Điều 9, Điều 188, Điều 216 Luật Đất đai, đồng thời tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất cho phù hợp với thực tế tại địa phương.

1. Tại Điều 27 dự thảo Nghị định quy định đối với đất xây dựng công trình ngầm như sau:

(i) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

(ii) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất trong 02 trường hợp nêu trên phù hợp với thực tế tại địa phương.

2. Tại Điều 27 dự thảo Nghị định quy định đối với đất có mặt nước như sau:

(i) Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo quy định tại Điều 26 Nghị định;

(ii) Đối với phần diện tích đất có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất có mặt nước quy định tại khoản 2 Điều này phù hợp với thực tế tại địa phương.

12. Về tính tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập (Điều 30 dự thảo Nghị định)

Tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.*”

Để đảm bảo tính thống nhất với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, tại khoản 3 Điều 30 dự thảo Nghị định quy định cụ thể nội dung về tính tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập như sau: *Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.*

13. Về thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hàng năm (Điều 32 dự thảo Nghị định)

Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định tiền thuê đất hằng năm được ổn định cho chu kỳ 05 năm; tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm tính tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn; Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó. Căn cứ quy định tại Luật Đất đai 2024 và từ thực tế thực hiện thời gian qua, tại Điều 32 dự thảo Nghị định quy định:

(i) Tiền thuê đất hằng năm được ổn định trong chu kỳ 05 năm, hết thời gian ổn định thì được điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được tính của chu kỳ trước đó.

Theo thống kê thì trung bình tổng CPI của 05 năm liên kề (từ năm 2019 đến hết năm 2023) chỉ khoảng 14,52% là khá thấp. Do đó, tại dự thảo Nghị định quy định “*tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liên kề trước thời điểm điều chỉnh*” (mức tối đa theo quy định tại Luật) là phù hợp nhằm đảm bảo không gây tác động quá lớn đến nguồn thu ngân sách từ tiền thuê đất nhất là trong bối cảnh chưa dự kiến được việc ban hành và thực hiện Bảng giá đất theo quy định Luật Đất đai năm 2024 trong thời gian tới sẽ có tác động như thế nào trên thực tế.

(ii) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liên kề trước đó thì thực hiện theo 02 phương án sau:

+ **Phương án 1:** Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liên kề trước đó, thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liên kề trước thời điểm điều chỉnh.

+ **Phương án 2:**

i) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với tiền thuê đất của chu kỳ liên kề trước đó mà mục đích sử dụng đất trong cùng nhóm đất, vị trí thửa đất, khu đất không thay đổi so với vị trí trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liên kề trước thời điểm điều chỉnh.

ii) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liên kề trước đó mà có thay đổi về quy hoạch chung dẫn tới vị trí thửa đất, khu đất có thay đổi so với vị trí đất trong Bảng giá đất khi tính tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh tiền thuê đất nhưng không quá hai (02) lần so với tiền thuê đất đã được tính cho chu kỳ ổn định trước đó.

14. Về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điều 35 dự thảo Nghị định)

Tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai quy định: Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh. Vì vậy, tại Điều 36 dự thảo Nghị định quy định nội dung về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo 02 Phương án:

- **Phương án 1:** Tiền thuê đất phải nộp được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh và tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án và quy định cho (i) trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng không thay đổi quy hoạch chi tiết; (ii) trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đồng thời thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án

- **Phương án 2:** (Trừ theo số tuyệt đối) Tiền thuê đất phải nộp được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh và tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại.

Quy định theo Phương án 1 đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất khi tính lại tiền thuê đất một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, qua đó khuyến khích việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án; bên cạnh đó việc thực hiện theo Phương án 2 thì sẽ đơn giản, dễ thực hiện hơn.

Ngoài ra, tại dự thảo Nghị định còn quy định hướng dẫn cách tính tiền thuê đất đối với trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đồng thời có thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án.

16. Về quy định chuyển tiếp về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (Điều 50, Điều 51 dự thảo Nghị định)

Tại Điều 257 Luật Đất đai quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất. Trong đó, tại điểm d khoản 2 Điều 257 giao Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa quyết định giá đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 257 Luật Đất đai; vì vậy, tại Điều 50, Điều 51 dự thảo Nghị định quy định hướng dẫn nội dung này theo 04 phương án:

Phương án 1:

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn

điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 03 tháng tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Phương án 2:

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 01 năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Phương án 3: Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Phương án 4: Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

VI. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG

1. Quy định tại dự thảo Nghị định này với mục tiêu làm rõ hơn, cụ thể hơn so với chính sách hiện hành để các cơ quan chức năng thuộc địa phương thuận lợi trong tổ chức thực hiện; không ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất đai nói riêng và số thu ngân sách nhà nước nói chung.

2. Về thủ tục hành chính: Tại dự thảo Nghị định này quy định cải cách thủ tục hành chính so với quy định hiện hành (giảm thủ tục trong việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

3. Nguồn nhân lực, tài chính để đảm bảo thi hành Nghị định này là đội ngũ cán bộ, công chức của các cơ quan chức năng thuộc địa phương thực hiện nhiệm vụ về xác định, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kinh phí chi trả từ nguồn ngân sách nhà nước chi lương, làm thêm giờ theo chế độ quy định.

VII. VỀ Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

Bộ Tài chính đã có Công văn số/BTC-QLCS ngày/4/2024 gửi xin ý kiến các Bộ, ngành và địa phương về dự thảo Tờ trình Chính phủ, dự thảo Nghị định.

Đến nay tổng hợp ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính xin báo cáo tiếp thu, giải trình như sau:

-

VII. VỀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã có Công văn số/BTC-QLCS ngày/.../2024 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

Ngày.... , Bộ Tư pháp có Văn bản số về báo cáo thẩm định đối với dự thảo Nghị định. Bộ Tài chính tổng hợp và tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp cụ thể như sau:

-

Bộ Tài chính hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất tiền thuê đất, thuê mặt nước (*đính kèm*).

Kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS.

BỘ TRƯỞNG

Hồ Đức Phúc