

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

(Dự thảo)

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020 và chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ, Bộ Tài chính trình Chính phủ về dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước như sau:

I. Về sự cần thiết ban hành văn bản

1. Tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “2. Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, ...”

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, theo chức năng nhiệm vụ được Chính phủ giao, Bộ Tài chính đã chủ trì, và phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

Trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, trên cơ sở báo cáo, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Để tiếp tục 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 53/63 địa phương (10 địa phương chưa có báo cáo¹), Bộ Tài chính thấy rằng cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các Nghị định nêu trên cho phù hợp với tình hình thực tế mới, 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.

Đồng thời ngày 25/11/2021, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành có ý kiến chỉ đạo tại Công văn số 8631/VPCP-NN của Văn phòng Chính phủ như sau: *“Bộ Tài chính khẩn trương tổng hợp các đề xuất sửa đổi, bổ sung chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, trình Chính phủ xem xét, quyết định để giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai”*.

Từ tình hình trên thì việc Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước là cần thiết và có cơ sở pháp lý.

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 (một số nội dung được sửa đổi, bổ sung tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020), Bộ Tài chính có Công văn số/BTC-QLCS ngày .../12/2022 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.

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 .../.../2022 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định và đến ngày .../.../2022 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 dự thảo Trình Chính phủ và dự thảo Nghị định (đính kèm).

III. Mục tiêu, quan điểm xây dựng Nghị định

1. Mục tiêu:

Giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai thực hiện các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; 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:

¹ 10 địa phương chưa có báo cáo gồm: Bình Dương, Cao Bằng, Đắk Nông, Lào Cai, Phú Thọ, Hà Nam, Hòa Bình, Hưng Yên, Tuyên Quang, Vĩnh Long

a) 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. 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 nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

b) 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.

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.

IV. Về bố cục và nội dung dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định gồm 06 Điều, quy định các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều 1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; gồm: (1) Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017, Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019); (2) Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017); (3) Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao.

2. Điều 2. 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; gồm 07 nội dung cụ thể như sau:

2.1. Về thu tiền sử dụng 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 hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

- Theo phản ánh của các địa phương, chính sách về thu tiền sử dụng đất hiện hành đã có quy định về việc trừ số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp vào tiền sử dụng đất phải nộp khi Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; tuy nhiên, còn có lúng túng trong thực hiện quy định này đối với các dự án chuyển mục đích sử dụng đất có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, giao đất có

thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho cả thời gian thuê)².

- Một số địa phương đề nghị chỉ nên quy định “xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tiền sử dụng đất phải nộp”, không nên kèm theo nguyên tắc “mức trừ không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật”; vì nếu theo quy định này thì phải lập 01 phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (giả định) để so sánh làm phát sinh thêm thủ tục hành chính. Theo các địa phương thì nên quy định theo hướng số tiền được xác định theo giá của loại đất đã nhận chuyển nhượng làm cơ sở khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của dự án khi chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng mức trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư ứng trước khi Nhà nước thu hồi đất sẽ đơn giản thủ tục và cách làm trong tổ chức thực hiện.

- 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; tuy nhiên, tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa quy định cụ thể việc trừ số tiền nhận chuyển nhượng hợp pháp trong trường hợp này.

* Từ thực tế trên, tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định quy định theo hướng:

- *Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo các căn cứ tính thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 108 Luật Đất đai, Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.*

- *Số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất hợp pháp được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; được xác định đối với toàn bộ diện tích được chuyển mục đích sử dụng đất của dự án (không phân biệt hình thức sử dụng đất); trường hợp dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) thì số tiền được trừ được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất (tương tự như quy*

² Pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất mới chỉ có quy định về dự án đầu tư có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) đối với trường hợp nhà đầu tư ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng thì xử lý trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như thế nào.

định đối với trường hợp khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP).

- Bỏ quy định nguyên tắc số tiền đã trả để được nhận chuyển nhượng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật; quy định số tiền được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2.2. Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP:

a) Về nguyên tắc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì không được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP); về thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất) quy định tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, theo phản ánh của các địa phương:

- Trên thực tế, trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất đều có thể bao gồm đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất; vì vậy, quy định không được miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá dẫn tới không công bằng giữa trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tại khoản 8 Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa có quy định về thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất).

- Một số địa phương đề nghị làm rõ trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP hay không?. Theo Bộ Tài chính thì trường hợp được giao đất tái định cư đã được hưởng các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ); ngoài ra nếu là người có công với cách mạng, đối tượng chính sách được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về người có công thì sẽ được hưởng theo chính sách đó theo một quy trình riêng; vì vậy, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP không quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất tái định cư.

- Một số địa phương đề nghị quy định cụ thể việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội có thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở hay không.

b) Về việc hậu kiểm sau khi có quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất: Theo phản ánh của một số địa phương, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa có quy định xử lý đối với trường hợp sau khi thực hiện thủ tục miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng cơ quan thuế hoặc cơ quan chức năng có liên quan rà soát, kiểm

tra và phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định thì xử lý như thế nào?. Do vậy, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định để xử lý đối với trường hợp này tương tự như đã quy định đối với trường hợp thuê đất tại khoản 7 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 3 Nghị định 123/2017/NĐ-CP); theo đó, trường hợp đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng qua thanh tra, kiểm tra, rà soát phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (đối với tổ chức); phải nộp lại số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm được xác định theo đúng quy định tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất (đối với hộ gia đình, cá nhân); đồng thời, phải nộp thêm một khoản tiền bổ sung đối với thời gian sử dụng đất tính từ thời điểm được miễn, giảm theo quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

Từ thực tế trên, tại dự thảo Nghị định đã quy định sửa đổi, bổ sung nội dung nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP theo nguyên tắc sau:

- Bỏ quy định về việc đấu giá quyền sử dụng đất thì không được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 10 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP);

- Bổ sung quy định thời điểm xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện nộp tiền sử dụng đất (không hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất) là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nộp tiền sử dụng đất (tương tự như quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP).

- Bổ sung quy định: Trường hợp đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng trong quá trình rà soát, kiểm tra, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất thì: (i) Đối với tổ chức kinh tế: Phải nộp tiền sử dụng đất được xác định lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản xác định tổ chức kinh tế không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất thì số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại; (ii) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì quy định theo 02 phương án sau: Phương án 1 quy định như đối với tổ chức kinh tế; Phương án 2: Trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất mà số tiền được miễn, giảm đã được xác định theo đúng quy định thì hộ gia đình, cá nhân phải hoàn trả số tiền đã được miễn, giảm vào ngân sách nhà nước; trường hợp số tiền được miễn, giảm chưa được xác định đúng quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất (thời điểm tính thu

tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật) thì số tiền đã được miễn, giảm phải được tính lại theo quy định. Trình tự, thủ tục tính lại số tiền đã được miễn, giảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục xác định tiền sử dụng đất phải nộp. Ngoài ra, hộ gia đình, cá nhân phải nộp thêm một khoản tương đương với khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của thời gian đã được miễn, giảm.

- Bổ sung thêm quy định không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP đối với trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì trường hợp này thực hiện theo chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai (Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện); không thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

2.3. Về việc xác định địa bàn để xác định đối tượng và mức miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc diện chính sách quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP: Theo phản ánh của một số địa phương, hiện nay, quy định về địa bàn được quy định ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau do các Bộ, ngành khác nhau chủ trì xây dựng như: Pháp luật về đầu tư (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), pháp luật về hỗ trợ khó khăn (Ủy ban dân tộc),...; trong đó quy định “địa bàn” có thể là huyện, xã hoặc thôn. Vì vậy, để thống nhất trong thực hiện, một số địa phương đề nghị quy định cụ thể hơn về “địa bàn”.

Từ thực tế trên, tại dự thảo Nghị định làm rõ hơn “địa bàn” quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau: *Địa bàn là thôn, xã, huyện theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.*

2.4. Về trình tự xác định, thu nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP, khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP)

a) Về thu tiền sử dụng đất khi có sự điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại khoản 5 Điều 14

- Theo phản ánh của một số địa phương, trong thực tế có phát sinh các trường hợp sau khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì được cơ quan có thẩm quyền quyết định thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án (có thể thay đổi một hoặc nhiều lần), thời gian thay đổi quy hoạch chi tiết cũng khác nhau dẫn đến có trường hợp đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, có trường hợp mới nộp một phần tiền sử dụng đất, có trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, có trường hợp chưa có thông báo của cơ quan thuế; quy hoạch chi tiết thay đổi có thể là cục bộ, có thể là toàn bộ của dự án; quy hoạch chi tiết thay đổi làm thay đổi vị trí, diện tích của phần đất có thu tiền sử dụng đất hoặc phần đất không thu tiền sử dụng đất...

- Việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết có thể làm cho căn cứ tính thu tiền sử dụng đất (diện tích đất, mục đích sử dụng đất) thay đổi hoặc không làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất thay đổi nhưng làm thay đổi về hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình);

- Liên quan đến vấn đề này, Bộ Tài chính đã có Công văn số 13329/BTC-QLCS ngày 19/12/2022 gửi Thủ tướng Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với diện tích đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất (đính kèm); *theo đó, theo quan điểm của Bộ Tài chính, đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu giá, pháp luật đất đai thì phải được sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì Nhà nước thực hiện thu hồi để đấu giá lại theo quy hoạch mới.*

Tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) đã có quy định để xử lý một số trường hợp cụ thể; tuy nhiên, thực tế phát sinh có trường hợp dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết nhiều lần trong thời gian qua dẫn đến khó khăn trong công tác xác định nghĩa vụ tài chính; vì vậy, tại khoản 8 Điều 2 dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung quy định về thu tiền sử dụng đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) như sau:

“5. Trường hợp người sử dụng đất 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 một hoặc một số hoặc toàn bộ các yếu tố, gồm: Cơ cấu sử dụng đất, diện tích tính thu tiền sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất, mật độ, chiều cao công trình thì phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định. Trong đó:

a) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất:

a1) Trường hợp đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định thì xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án; số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

a2) Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất được xác định lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch xây dựng chi tiết mới theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy

hoạch chi tiết của dự án; phần tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi xác định lại nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp:

b) Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá thì thực hiện theo 02 phương án sau:

- **Phương án 1:** Không quy định nội dung này trong trường hợp cấp có thẩm quyền chấp thuận kiến nghị của Bộ Tài chính tại Công văn số 13329/BTC-QLCS ngày 19/12/2022 nêu trên.

- **Phương án 2:** Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung} = \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất được} \\ \text{xác định lại đối với toàn} \\ \text{bộ dự án theo quy hoạch} \\ \text{xây dựng chi tiết mới} \\ \text{theo quy định của pháp} \\ \text{luật tại thời điểm cơ quan} \\ \text{nà nước có thẩm quyền} \\ \text{quyết định điều chỉnh quy} \\ \text{hoạch} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Số tiền sử} \\ \text{dụng đất} \\ \text{theo giá} \\ \text{khởi điểm} \end{array} \right] \times \frac{\text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}}$$

c) Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất) thì xác định lại số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này theo nguyên tắc: Khoản tiền được trừ tương ứng với phần diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại của dự án; khoản tiền được trừ tương ứng với phần diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất được trừ vào tiền thuê đất xác định lại của dự án.

b) Về trình tự thu tiền sử dụng đất - giao đất trên thực địa

Trong thời gian vừa qua một số địa phương phản ánh tình trạng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng 2-3 năm sau (có trường hợp lâu hơn) mới xác định và thu nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của thửa đất, khu đất dự án; việc bị chậm (cách xa thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất) do nhiều nguyên nhân khác nhau, thường khó xác định nguyên nhân (do người sử dụng đất chậm kê khai, do cơ quan tài nguyên và môi trường chậm chuyển hồ sơ địa chính sang cơ quan thuế; do khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất,...).

Tuy nhiên, do Luật Đất đai hiện hành quy định tại khoản 3 Điều 108: “*Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất*”; vì vậy, vừa để phù hợp với quy định của Luật Đất đai hiện hành, vừa để hạn chế, khắc phục tình trạng này; đồng thời, nâng cao trách nhiệm của người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và các cơ quan chức năng của Nhà nước trong việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tại dự thảo Nghị định đã bổ sung khoản 6 vào Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP như sau: “6. Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất (trong trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất), tiến hành bàn giao đất (trong trường hợp giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất) cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.”

2.5. Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế quy định tại điểm c khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP, điểm a khoản 2 Điều 5, khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP).

Theo Báo cáo số 442/BC-CP ngày 01/10/2020 của Chính phủ về kết quả rà soát văn bản quy phạm pháp luật thì có nội dung quy định còn chưa thống nhất về việc xử lý đối với trường hợp chậm nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất như phương án đấu giá quyền sử dụng đất giữa quy định tại Điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được sửa đổi tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020): “*Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo đúng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” với khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020): “*Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất chưa nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế*”. Do vậy, cần sửa đổi quy định để đảm bảo thống nhất trong việc thực hiện.

* Từ thực tế trên, tại khoản 7 Điều 2 Dự thảo quy định theo hướng: *Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền sử dụng đất được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất (theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá) để người trúng đấu giá thực hiện nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.*

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo thời hạn quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất thì việc xử lý thực hiện theo quy định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền sử dụng đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế

tính từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất nhưng không nộp đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền sử dụng đất hoặc thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định. Việc cưỡng chế thuế (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hủy kết quả trúng đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp một phần hoặc toàn bộ tiền sử dụng đất thì không hoàn trả cho người trúng đấu giá số tiền đã nộp tương ứng với số tiền đặt cọc; số tiền đã nộp còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.

2.6. Về việc xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP)

Theo phản ánh của một số địa phương, tại Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP đã có quy định cho phép người sử dụng đất được trừ số tiền đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp theo phương án được duyệt trong trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, có một số nội dung cần có quy định cụ thể hơn, gồm: (i) Thực tế thực hiện có những dự án có cơ cấu sử dụng đất khác nhau (vừa được giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa được cho thuê đất, vừa được giao đất không thu tiền sử dụng đất, được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) nên cần quy định rõ hơn trường hợp này thì được trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng ứng trước đối với diện tích của toàn bộ dự án được giao vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (gồm cả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của diện tích đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

Từ thực tế trên, tại khoản 8 Điều 2 Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) theo hướng: *Quy định cụ thể việc khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với từng loại dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp; quy định cụ thể 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.*

2.7. Về xử lý chuyển tiếp quy định tại điểm c khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP

Tại điểm c khoản 1 Điều 20, điểm b khoản 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất; theo đó, trường hợp chưa

được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì tùy vào việc chậm nộp tiền sử dụng đất có nguyên nhân chủ quan từ tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân hay không để xác định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất hay không. Theo phản ánh của một số địa phương, trên thực tế rất khó xác định nguyên nhân của việc chậm nộp tiền sử dụng đất; do đó, các địa phương đề nghị quy định thống nhất người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất trong trường hợp này; ngoài ra, các địa phương đề nghị quy định bổ sung xử lý tương tự đối với trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để xử lý tồn tại.

Từ thực tế trên, tại khoản 9 Điều 2 Dự thảo quy định sửa đổi, bổ sung theo hướng: *Trường hợp tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng đến trước ngày Nghị định số 45/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hoặc mới tạm nộp một phần tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì ngoài tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế phù hợp với từng thời kỳ.*

2.8. Ngoài ra, về áp dụng phương pháp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất quy định tại điểm b, điểm c, điểm d khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); về việc thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) theo phản ánh của một số địa phương hiện còn có một số vướng mắc.

Tuy nhiên, hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thi hành Luật Đất đai, trong đó có sửa nội dung liên quan đến áp dụng phương pháp xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về giá đất); vì vậy Bộ Tài chính trình Chính phủ không sửa các nội dung về giá đất tại Nghị định này mà thực hiện theo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thi hành Luật Đất đai khi được Chính phủ ban hành cho thống nhất.

3. Về Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

3.1. Về loại hình tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm i khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP

Qua thực tế tổng hợp vướng mắc của chính sách cho thấy tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính được ban hành, phân loại đơn vị sự nghiệp công lập là lấy theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25/4/2006 của Chính phủ quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập; theo đó, có 03 loại: Đơn vị có nguồn thu sự nghiệp tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên (gọi tắt là đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi phí hoạt động); đơn vị có nguồn thu sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi phí hoạt động thường xuyên, phần còn lại được ngân sách nhà nước cấp (gọi tắt là đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi phí hoạt động); đơn vị sự nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động. Vì vậy, tại điểm i, khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP đã quy định “*tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính*” thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; đồng thời tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 77/2014/TT-BTC có quy định hướng dẫn thêm là: *Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính (đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên)*.

Từ năm 2015, khi Nghị định số 16/2015/NĐ-CP (nay là Nghị định số 60/2021/NĐ-CP) được ban hành (thay thế Nghị định số 43/2006/NĐ-CP) đã quy định có 04 loại hình đơn vị sự nghiệp công lập; gồm: đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư; đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp tự bảo đảm một phần chi thường xuyên; đơn vị sự nghiệp do Nhà nước bảo đảm chi thường xuyên. Do đó, chưa rõ “*tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính*” quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là thuộc loại hình đơn vị sự nghiệp công lập nào trong 04 loại hình nêu trên. Vì vậy, các địa phương đề nghị sửa đổi, bổ sung Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để quy định về đối tượng thuê đất, thuê mặt nước đối với đơn vị sự nghiệp công lập cho phù hợp với quy định nêu trên.

Từ thực tế trên, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung quy định về loại hình tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuộc đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại điểm i khoản 1 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; *theo đó quy định rõ đối tượng thu tiền thuê đất, thuê mặt nước là tổ chức sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư*.

3.2. Đối với một số nội dung vướng mắc về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP tương tự vướng mắc về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP:

Qua phản ánh của các địa phương, có một số nội dung vướng mắc của chính sách về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tương tự vướng mắc của chính sách thu tiền sử dụng đất mà Bộ Tài chính đã báo cáo cụ thể tại điểm 1.1, điểm 1.2,

điểm 1.3, điểm 1.5 Mục II Tờ trình này, cụ thể gồm: vướng mắc về thu tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư, thu tiền thuê đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết, nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế, xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, chậm xác định và thu nộp tiền thuê đất so với quy định.

Vì vậy, các địa phương đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP để đồng bộ và thống nhất với chính sách về thu tiền sử dụng đất tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; cụ thể, đề nghị sửa đổi, bổ sung về: (1) Thu tiền thuê đất trong trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư; (2) Xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); (3) Việc thu tiền thuê khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6, 7a, 8a Điều 12 và bổ sung khoản 9 vào Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP); (4) Việc nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo Thông báo của cơ quan thuế quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2019/NĐ-CP); (5) Việc quyết định cho thuê đất hoặc bàn giao đất thuê sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thuê đất; (6) Bổ sung trình tự thu tiền thuê đất - bàn giao đất thuê vào Điều 24 Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

Trên cơ sở đó, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi, bổ sung tương tự với sửa đổi, bổ sung Nghị định số 45/2014/NĐ-CP để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa chính sách thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và chính sách thu tiền sử dụng đất.

3.3. Về xử lý đối với trường hợp chậm nộp hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng đến ngày 01/7/2014 theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất nhưng sử dụng đất vào mục đích công trình sự nghiệp và được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê (quy định tại điểm b khoản 1, khoản 6 Điều 18 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP).

Theo phản ánh thì các địa phương gặp vướng mắc khi xử lý đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước 01/7/2014 nhưng từ 01/7/2014 (như các đơn vị sự nghiệp công lập là trường học, cơ sở đào tạo, bệnh viện,...) phải chuyển sang thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013 và được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng các đơn vị chưa làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất do nhiều nguyên nhân (như: không cập nhật chính sách mới, do

khâu làm thủ tục về Quyết định của địa phương chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất khiến khai chậm, kéo dài so với thời điểm ngày 01/7/2014,...) dẫn đến không đủ hồ sơ theo quy định nên nộp chậm hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất, dẫn đến không được miễn tiền thuê đất mà phải nộp tiền thuê đất từ thời điểm phải chuyển sang thuê đất (ngày 01/7/2014) đến khi nộp hồ sơ để được miễn, giảm tiền thuê đất; việc phải nộp tiền thuê đất cho những năm trước dẫn đến khó khăn cho các đơn vị do thu, chi hàng năm các đơn vị được cấp theo dự toán ngân sách nhà nước và đã được quyết toán (trong đó không bao gồm khoản tiền thuê đất phải nộp). Trường hợp phải nộp tiền thuê đất thì ngân sách nhà nước phải bố trí ngân sách cho các đơn vị để nộp tiền thuê đất. Vì vậy, các địa phương đề nghị cho phép kéo dài thời hạn nộp hồ sơ hợp lệ xin miễn tiền thuê đất đến hết ngày 31/12/2024 và không truy thu tiền thuê đất từ ngày 01/7/2014 đến khi hoàn tất thủ tục.

Từ thực tế trên, tại Dự thảo quy định sửa đổi, bổ sung theo hướng: *Cho phép kéo dài thời hạn nộp hồ sơ xin miễn tiền thuê đất là đến hết ngày 31/12/2024; trường hợp sau ngày 31/12/2024 trở đi thì chỉ được miễn tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại theo quy định. Đồng thời theo đề nghị của địa phương, bổ sung đối với trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tiếp nhận nhà, đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chuyển theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công mà được miễn tiền thuê đất đối với đất xây dựng công trình sự nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai thì thành phần hồ sơ miễn, giảm tiền thuê đất không bao gồm quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất.*

4. Về Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017

a) Theo quy định tại khoản 1 Điều 151 Luật Đất đai năm 2013, đất sử dụng cho khu kinh tế là diện tích đất sử dụng cho các khu chức năng gồm: khu phi thuế quan, khu bảo thuế, khu chế xuất, khu công nghiệp, khu giải trí, khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu hành chính và các khu chức năng khác phù hợp với đặc điểm của từng khu kinh tế nhằm tạo môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư. Như vậy, về nguyên tắc, Ban Quản lý các Khu kinh tế phải thực hiện việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho tất cả các loại đất sử dụng cho các khu chức năng, kể cả đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân các cấp giao đất, cho thuê đất, cho thuê mặt nước khu kinh tế; vì vậy, vấn đề này đã được thể hiện tại Điều 1 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP về phạm vi điều chỉnh. Tuy nhiên, theo phản ánh của một số địa phương có khu kinh tế, thì các Ban Quản lý Khu kinh tế có nhân lực mỏng và trình độ chuyên môn hạn chế, không đáp ứng được việc xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tất cả các loại đất trong Khu kinh tế.

Vì vậy, một số địa phương đề nghị phân định rõ các trường hợp sử dụng đất để quy định lại phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 35/2016/NĐ-CP theo hướng phạm vi là áp dụng cho các trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản

lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; còn các trường hợp không do Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thì việc thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trong quá trình thực hiện Nghị định số 35/2017/NĐ-CP phát sinh một số trường hợp tương tự như trường hợp thu tiền thuê đất ngoài khu công nghiệp, khu công nghệ cao nên cần có quy định hướng dẫn theo hướng: Trường hợp các quy định về xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước; quyền được nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người thuê đất có nguyện vọng được nộp tiền thuê đất không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

* Từ thực tế trên, tại Dự thảo Nghị định quy định sửa đổi phạm vi điều chỉnh quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 1 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP theo hướng:

- Nghị định này áp dụng cho các trường hợp tổ chức, cá nhân được Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao; đối với trường hợp không do Ban Quản lý Khu Kinh tế, Ban Quản lý Khu công nghệ cao giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong khu chức năng của Khu kinh tế, Khu công nghệ cao thì việc thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Trường hợp các quy định về xác định, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; xử lý tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng; miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước, quyền được nộp tiền thuê đất đối với trường hợp thuộc đối tượng miễn, giảm tiền thuê đất nhưng người thuê đất có nguyện vọng được nộp tiền thuê đất không quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

III. 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 không có thủ tục hành chính.

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.

IV. Về ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương

Bộ Tài chính đã có Công văn số/BTC-QLCS ngày/2022 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:

V. Về 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/2022 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 dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu 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