BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4691 /BTC-QLCS	*Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2021*

V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi đến trước Kỳ họp thứ 11 Quốc hội khóa XIV.

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH VÀ HĐND TỈNH TÂY NINH
ĐẾN Số:.....
Ngày: 14/5
Chuyển:.....

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh.

Bộ Tài chính nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Tây Ninh do Ban Dân nguyện chuyển đến theo Công văn số 92/BDN ngày 06/4/2021. Về nội dung kiến nghị, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

1. Nội dung kiến nghị thứ nhất:

Tại Điều 1 Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính quy định như sau: "Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do UBND cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm...". Đơn giá khởi điểm để đấu giá đất nông nghiệp theo hình thức thuê đất không áp dụng điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 1 của Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính. Lý do đất nông nghiệp không phải khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh có khả năng sinh lợi cao (trồng cao su, mì, mía) vì vậy khi giá đất nông nghiệp biến động trên thị trường nhưng bảng giá đất quy định chưa điều chỉnh thì sẽ có sự chênh lệch cao giữa giá khởi điểm để đấu giá đất nông nghiệp so với giá đất nông nghiệp chuyển nhượng thực tế trên thị trường. Đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể trường hợp áp dụng điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất đối với đất nông nghiệp ở những nơi có khả năng sinh lợi cao.

Bộ Tài chính xin trả lời như sau:

- Tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày

16/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

"Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính thu tiền thuê đất do Sở Tài chính chủ trì xác định theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp".

- Tại Điều 1 Thông tư số 333/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính quy định:

"Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm do cơ quan tài chính xác định trên cơ sở giá đất tại Bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định đơn giá thuê đất trong trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định giá khởi điểm".

Căn cứ quy định trên thì hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) ban hành hàng năm theo từng khu vực, tuyến đường, vị trí tương ứng với từng mục đích sử dụng đất phù hợp với thị trường và điều kiện phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương. Vì vậy, trong trường hợp đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Tây Ninh có khả năng sinh lợi cao (trồng cao su, mì, mía) nhưng không thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát về việc điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm làm cơ sở để thực hiện xác định giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất; đảm bảo không thất thu ngân sách nhà nước.

2. Nội dung kiến nghị thứ hai:

Tại Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không quy định đăng ký thủ tục biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập Công ty TNHH một thành viên và chưa quy định xử lý nợ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, không có

giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định xử lý nợ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất.

Bộ Tài chính xin trả lời như sau:

- Đối với nội dung kiến nghị về việc "Tại Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không quy định đăng ký thủ tục biến động đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập Công ty TNHH một thành viên": Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với nội dung kiến nghị về việc "Chưa quy định xử lý nợ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung quy định xử lý nợ đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất".

Về vấn đề này, tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 10/12/2019) quy định:

(i) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28/02/2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước. Kể từ ngày 01/3/2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

(ii) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 01/3/2016 đến trước ngày Nghị định số 79/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất. Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày ghi nợ tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

Như vậy, chính sách về thu tiền sử dụng đất đã có quy định cụ thể về việc xử lý nợ đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất (trong đó bao gồm cả trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sau ngày 15/10/1993, không có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 đã được cấp

Giấy chứng nhận nhưng còn nợ tiền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định).

3. Nội dung kiến nghị thứ ba:

Theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thì được sử dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích. Tuy nhiên tại Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ không quy định hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc đối tượng thu tiền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vào đối tượng thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bộ Tài chính xin trả lời như sau:

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất (do Bộ Tài chính chủ trì xây dựng) được ban hành vào ngày 15/5/2014; trước ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai (do Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng) được ban hành vào ngày 06/01/2017.

- Điều 2 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về đối tượng thu tiền sử dụng đất được căn cứ vào Điều 55 Luật Đất đai năm 2013 quy định về các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

"*Điều 55. Giao đất có thu tiền sử dụng đất*

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng".

- Ngoài ra tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc đối tượng Nhà nước cho thuê đất.

Căn cứ quy định trên cho thấy đối tượng thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 2 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ là phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ban hành sau Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nên việc kiến nghị đưa đối tượng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp không phải là đất thuê của Nhà nước sang đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp vào đối tượng thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 2 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP là chưa đầy đủ căn cứ pháp lý để thực hiện.

Ngoài ra để các địa phương kịp thời thực hiện thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì tại Điều 3 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính đã quy định:

"*Điều 3. Bổ sung khoản 4 vào Điều 5 như sau:*

"4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, thuộc trường hợp được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư này của thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời hạn sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất".

Trên đây là trả lời của Bộ Tài chính đối với kiến nghị của Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh, trân trọng gửi tới Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Tây Ninh để trả lời cử tri./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Ban Dân nguyện - UBTVQH;
- Văn phòng Chính phủ;
- Trưởng Đoàn ĐBQH tỉnh Tây Ninh;
- Đ/c Bộ trưởng, Chủ nhiệm VPCP;
- Đ/c Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Bộ Tài chính;
- Các Vụ: PC, CST, HCSN;
- TCT;
- Lưu: VT, QLCS. (106)

BỘ TRƯỞNG

Hồ Đức Phớc