

Hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

○ THS. NGUYỄN THỊ DUNG
Đại học Luật Hà Nội

Để thực hiện tốt chức năng là công cụ quản lý nhà nước về đất đai và điều tiết thị trường bất động sản, các quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong các quy định của pháp luật hiện hành cần phải được xem xét và cân nhắc một cách kỹ lưỡng để loại bỏ những quy định mâu thuẫn, chồng chéo, bảo đảm cho loại thị trường này phát triển một cách ổn định, minh bạch và bền vững.

Điều tiết thị trường tức các quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất

Bên cạnh việc sử dụng các sắc thuế mà Nhà nước đã ban hành như thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất (QSDD) và được sử dụng với vai trò là những công cụ quan trọng để điều tiết thị trường bất động

sản, trong thời gian tới Nhà nước cần tăng cường hiệu quả các công cụ này bằng cách áp dụng thuế thu nhập từ việc chuyển QSDD căn cứ vào thời gian nắm giữ QSDD, bất động sản. Thời gian nắm giữ bất động sản càng ngắn thì thuế suất càng cao. Nếu được thực hiện một cách triệt để thì đây sẽ là giải pháp tháo gỡ tình trạng đầu cơ đang là vấn đề nhức nhối trên thị

trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay; loại bỏ được những nhà đầu cơ ngắn hạn, lướt sóng, gây bất ổn cho thị trường. Đây là kinh nghiệm đã được thực hiện rất thành công ở các nước như Đức, Nhật Bản, giúp giảm thiểu những ảnh hưởng tiêu cực từ sự tăng giá bất động sản, nhất là khi giá cả của loại hàng hóa này đã vượt quá sức chịu đựng của nền kinh tế.

Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không phải do đầu tư của người sử dụng đất mang lại

Mặc dù Luật Đất đai năm 2003 đã có quy định về quyền của Nhà nước trong việc điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không xuất phát từ sự đầu tư của người sử dụng đất, nhưng trong suốt thời gian vừa qua, Nhà nước vẫn chưa có giải pháp hiệu quả để thực hiện quy định nói trên. Tình trạng nhiều nhà đầu tư nhận chuyển nhượng



QSDD, xin giao đất, thuê đất thực hiện dự án, song với mục tiêu chủ yếu là chờ quy hoạch hoặc lợi dụng sự đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước để đẩy giá lên cao và hưởng lợi là rất phổ biến. Kết quả là, các lợi ích trong xã hội không được phân chia một cách đúng mức, ngân sách Nhà nước bị thất thu. Người hưởng lợi nhiều nhất chính là các nhà đầu tư và những người mua đất, những người có đất nằm trong khu vực có dự án đầu tư mà không bị thu hồi đất. Bởi vậy, cần phải bổ sung một cách đồng bộ các chính sách có liên quan như chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và chính sách thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, sao cho lợi ích từ những quỹ đất có giá trị tăng thêm do sự đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước phải được tận thu vào ngân sách Nhà nước để điều tiết lại cho sự phát triển chung của xã hội.

Nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ

Với mục đích là để kiểm tra công tác đăng ký QSDD thì lệ phí trước bạ là lệ phí đăng ký QSDD. Tuy nhiên, loại nghĩa vụ này không bù đắp cho những chi phí phục vụ của các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện một dịch vụ công đối với người sử dụng đất. Với mức thu 0,5% trên giá trị tài sản, đây là một loại nghĩa vụ mang tính chất thuế mà không phản ánh đúng tên gọi của nó. Vì vậy, Nhà nước cần trả lại tên gọi cho nghĩa vụ này đúng với bản chất là một loại lệ phí để khuyến khích các giao dịch được thực hiện một cách hợp pháp, các



chủ thể tham gia giao dịch tự nguyện thực hiện việc đăng ký QSDD. Mức thu đối với lệ phí trước bạ chỉ nên quy định tương tự như mức thu cho việc cấp giấy chứng nhận QSDD, một loại hình dịch vụ hành chính công giống như các loại hình dịch vụ hành chính khác.

Nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

Theo quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ hợp lệ, có đủ điều kiện mà pháp luật quy định để công nhận QSDD, được cấp giấy chứng nhận QSDD sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất. Song, tại Điều 14 Nghị định 84/2007/NĐ-CP lại quy định không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp này nếu đất sử dụng nằm trong hạn mức giao đất. Phần diện tích vượt quá hạn mức giao đất của địa phương vẫn phải nộp tiền sử dụng đất. Đây là những quy định thiếu nhất quán không đáng có trong hệ thống các quy

định của pháp luật hiện hành. Nên chăng, cần thống nhất thực hiện quy định tại Điều 50 Luật Đất đai và loại bỏ các quy định chế khác lẫn nhau trong nghị định quy định 84/2007/NĐ-CP.

Nghĩa vụ nộp tiền thuê đất

Theo cách tính tiền thuê đất và tiền sử dụng đất trong các quy định của pháp luật hiện hành thì, mức tiền thuê đất mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước trong trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ quá trình thuê thấp hơn rất nhiều so với tiền sử dụng đất mà người sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong khi quyền lợi mà các đối tượng được thuê hưởng từ hai hình thức sử dụng nói trên lại không có sự khác biệt đáng kể, nếu như không nói là giống nhau. Do đó, cần phải điều chỉnh lại mức thu đối với tiền thuê đất theo phương thức trả tiền một lần cho tương ứng với số tiền mà người sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. ■