

Số: 80 /BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 03 tháng 01 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị của cử tri trước
kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV.

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng

Bộ Tài chính nhận được kiến nghị của cử tri thành phố Hải Phòng do Ban Dân nguyện của Quốc hội, Văn phòng Chính phủ chuyển đến theo Công văn số 942/BDN ngày 06/11/2024, Công văn số 8502/VPCP-QHĐP ngày 20/11/2024, nội dung kiến nghị như sau:

Nội dung kiến nghị:

1. Cử tri phản ánh, hiện nay các địa phương còn tồn tại nhiều thửa đất nông nghiệp do khai hoang sử dụng ổn định (ruộng cá thể) của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Đến nay, các thửa đất trên phù hợp quy hoạch, đủ điều kiện chuyển mục đích quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 116 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên tại Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ không quy định về việc tiền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính đối với loại đất nông nghiệp tự khai hoang để sử dụng như trên nên không có cơ sở để tính tiền sử dụng đất. Cử tri kiến nghị trình Chính phủ xem xét sửa đổi Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để đảm bảo quyền lợi của người dân.

2. Cử tri kiến nghị xem xét, bổ sung quy định về việc nộp tiền sử dụng đất riêng đối với loại đất nông nghiệp được xác định do vượt hạn mức đất ở đối với thửa đất có nhà ở sử dụng ổn định trước năm 1980, không có giấy tờ, không vi phạm pháp luật đất đai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mức nộp tiền sử dụng đất bằng mức nộp tiền của loại đất tương tự chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Bộ Tài chính xin trả lời như sau:**1. Về kiến nghị 1**

- Tại Luật Đất đai năm 2024 (khoản 2 Điều 10) quy định về xác định loại đất; theo đó, đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

- Tại Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định việc xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai.

- Tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo từng loại đất trước khi chuyển mục đích.

Như vậy, để xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất không có giấy tờ (trong đó có đất có nguồn gốc do khai hoang) thì trước hết phải xác định đất có nguồn gốc do khai hoang đó thuộc loại đất nào theo quy

định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2024, Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ và có thuộc trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất hay không. Các nội dung này thuộc thẩm quyền hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, đề nghị Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng kiến nghị với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.

2. Về kiến nghị 2

- Tại điểm d khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

Điều 156. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

1. 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 này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) 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;

b) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.”

Như vậy, pháp luật về đất đai hiện hành (tại điểm d khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 156 Luật Đất đai năm 2024) đã có quy định khác nhau về nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong 02 trường hợp: (i) Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (trong đó có trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền); (ii) Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (trong đó có trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở). Căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2024, Chính phủ đã quy định chi tiết việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với 02 trường hợp trên tại Điều 8 và điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Việc hướng dẫn về các nội dung: xác định loại đất, cấp giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và môi trường; vì vậy, trường hợp có vướng mắc về các nội dung này, đề nghị Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng kiến nghị với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Dân nguyện (UB Thường vụ Quốc hội);
- Văn phòng Chính phủ;
- Trưởng Đoàn ĐBQH TP Hải Phòng;
- Đ/c Bộ trưởng, Chủ nhiệm VPCP;
- Đ/c Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội;
- Các đơn vị: TCT, Cục CST, Vụ PC;
- Cục THTK (để đăng tải công TTĐT);
- Lưu: VT, QLCS (7/7)

BỘ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Thắng