

THÔNG BÁO
Một số nội dung về tài chính đất đai, giá đất
quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Ngày 18/01/2024, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai số 31/2024/QH15; theo đó, Luật này có hiệu lực từ ngày 01/08/2024. Để cập nhật thông tin và thực hiện đúng pháp luật về thuế, Cục Thuế tỉnh An Giang thông báo đến người nộp thuế trên địa bàn một số nội dung về tài chính đất đai, giá đất được quy định tại Luật này như sau:

1. Tổng quan về Luật Đất đai số 31/2024/QH15

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.2. Bố cục của Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 gồm 16 chương với 260 điều; được sắp xếp, bố cục cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung (gồm 11 điều, từ Điều 1 đến Điều 11).
- Chương II. Quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai (gồm 14 điều, từ Điều 12 đến Điều 25).
- Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (gồm 23 điều, từ Điều 26 đến Điều 48).
- Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (gồm 11 điều, từ Điều 49 đến Điều 59).
- Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (gồm 18 điều, từ Điều 60 đến Điều 77).
- Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (gồm 13 điều, từ Điều 78 đến Điều 90).
- Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (gồm 21 điều, từ Điều 91 đến Điều 111).

- Chương VIII. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất (gồm 4 điều, từ Điều 112 đến Điều 115).

- Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (gồm 12 điều, từ Điều 116 đến Điều 127).

- Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (gồm 25 điều, từ Điều 128 đến Điều 152).

- Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (gồm 10 điều, từ Điều 153 đến Điều 162).

- Chương XII. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (gồm 8 điều, từ Điều 163 đến Điều 170).

- Chương XIII. Chế độ sử dụng đất (gồm 52 điều, từ Điều 171 đến Điều 222).

- Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (gồm 7 điều, từ Điều 223 đến Điều 229).

- Chương XV. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất; thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (gồm 13 điều, từ Điều 230 đến Điều 242).

- Chương XVI. Điều khoản thi hành (gồm 18 điều, từ Điều 243 đến Điều 260).

2. Một số nội dung về tài chính đất đai, giá đất

Nội dung tài chính về đất đai, giá đất được quy định tại Chương XI Luật Đất đai số 31/2024/QH15; gồm 2 mục, 10 điều, từ Điều 153 đến Điều 162, cụ thể như sau:

- **Mục 1.** Tài chính về đất đai gồm 05 điều, từ Điều 153 đến Điều 157. Trong đó, quy định:

- + Các khoản thu ngân sách nhà nước từ đất đai;
- + Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai;
- + Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- + Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- + 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;
- + Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Theo đó, Luật này đã hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như: bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, theo địa bàn ưu đãi đầu tư và các đối tượng chính sách. Điều mới đối với trường hợp

miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đó là:

+ Quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+ 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.

Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể nội dung nêu trên tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024.

- **Mục 2.** Giá đất (gồm 05 điều, từ Điều 158 đến Điều 162) quy định về: Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; bảng giá đất và giá đất. Quy định về quyền và nghĩa vụ của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất và tổ chức tư vấn xác định giá đất.

Theo đó, quy định cụ thể:

- Phương pháp định giá đất, bao gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác 04 phương pháp trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể mà kết quả có giá đất thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong Bảng giá đất.

Chính phủ quy định chi tiết, cụ thể nội dung nêu trên tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024.

3. Hiệu lực thi hành

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024 (do khoản 1 Điều 152 Luật này được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15); trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 252 Luật này, cụ thể:

- Điều 190 và Điều 248 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/04/2024.

- Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/06/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030; khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

Đề nghị người nộp thuế trên địa bàn tỉnh An Giang nghiên cứu chi tiết nội dung quy định của Luật này và các văn bản pháp luật liên quan được đăng tải

trên website của Cục Thuế tỉnh An Giang (<http://angiang.gdt.gov.vn>).

Cục Thuế thông báo đến người nộp thuế trên địa bàn tỉnh An Giang được biết và thực hiện đúng pháp luật về thuế. Trường hợp có vướng mắc, người nộp thuế liên hệ Cục Thuế (Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ người nộp thuế) qua số điện thoại: 02963.841.623 hoặc email: hotrothueangiang@gmail.com để được hướng dẫn và giải đáp cụ thể./.

Phu

Nơi nhận:

- Người nộp thuế trên địa bàn tỉnh An Giang;
- UBND tỉnh An Giang (để báo cáo);
- Vụ TTHT - Tổng cục Thuế (để báo cáo);
- Hiệp hội DN tỉnh An Giang;
- Báo An Giang;
- Đài Phát thanh - Truyền hình An Giang;
- Cổng thông tin điện tử AG;
- BLĐ Cục Thuế;
- Các phòng thuộc Cục Thuế;
- CCT thành phố, khu vực;
- Website: <http://angiang.gdt.gov.vn>;
- Lưu: VT, TTHT (27b + 720b-email).



Phạm Văn Dũng