

**BỘ TÀI CHÍNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3619/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2024

V/v xin ý kiến dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Kính gửi:

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan khác ở trung ương;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Các Tập đoàn, Tổng công ty do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập.

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, Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 kèm theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Bộ Tài chính dự thảo Tờ trình Chính phủ và dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đính kèm).

Do thời gian gấp, Bộ Tài chính trân trọng đề nghị Quý cơ quan, đơn vị có ý kiến tham gia và gửi về Bộ Tài chính (Cục Quản lý công sản), số 28 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội trước ngày 18/4/2024 để tổng hợp, hoàn thiện dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị định trình Chính phủ xem xét, ban hành.

(File mềm tham gia ý kiến đề nghị gửi về địa chỉ email: [nguyendoanlong@mof.gov.vn](mailto:nguyendoanlong@mof.gov.vn))

Mong nhận được sự quan tâm, hợp tác của Quý cơ quan, đơn vị. /./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Hồ Đức Phớc (để báo cáo);
- Lưu: VT, QLCS<sub>(70b)</sub>

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG**

**Bùi Văn Kháng**

Số: /TTr-BTC  
(Dự thảo 01 ngày 05/4/2024)

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); thực hiện Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (ban hành kèm theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/03/2024 của Thủ tướng Chính phủ), Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan trung ương có liên quan và các địa phương xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ về dự thảo Nghị định này như sau:

#### I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH VÀ TÊN GỌI CỦA NGHỊ ĐỊNH

##### 1. Về căn cứ pháp lý

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ năm ngày 18/01/2024 đã có những nội dung thay đổi lớn liên quan đến tài chính về đất đai và giao cho Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về tài chính đất đai; trong đó có nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Các nội dung thay đổi chính của Luật Đất đai năm 2024 tác động đến tài chính về đất đai, gồm: (i) Mở rộng các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đảm bảo tính ổn định, bền vững của nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất; (ii) Quy định cụ thể hơn về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (iii) Quy định tách bạch giữa các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất; quy định về đất sử dụng đa mục đích và thu nghĩa vụ tài chính đối với loại đất này; (iv) Bỏ khung giá đất của Chính phủ; quy định Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí hoặc xây dựng đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn (đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất) lần đầu để công bố áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hàng năm (thay vì 05 năm như Luật Đất đai

2013), đồng thời mở rộng các trường hợp áp dụng Bảng giá đất để tính thu nghĩa vụ tài chính về đất đai; theo đó, giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất (bỏ quy định tính theo giá đất cụ thể trong một số trường hợp như trước đây); (v) Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch UBND cấp huyện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 123 Luật Đất đai năm 2024; (vi) Đổi mới quy trình xác định giá đất: Trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất; Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất; (vii) Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. 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;...

Để cụ thể hóa các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, việc ban hành Nghị định của Chính phủ để quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là có căn cứ pháp lý.

## 2. Về căn cứ thực tiễn

Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là một bộ phận của chính sách tài chính đất đai. Thời gian qua, cùng với chính sách tài chính đất đai nói chung, chính sách tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã từng bước được thể chế hoá theo nguyên tắc thị trường, minh bạch, bình đẳng giữa các thành phần kinh tế; góp phần khuyến khích sử dụng đất đai tiết kiệm, có hiệu quả, từng bước hạn chế đầu cơ, hạn chế sử dụng đất đai lãng phí, góp phần định hướng và khuyến khích thị trường bất động sản phát triển. Bên cạnh kết quả quan trọng đã đạt được, các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013 cũng bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần khắc phục.

Để 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 các địa phương thì có phát sinh một số vướng mắc liên quan đến: (i) thu tiền sử dụng đất, tiền thuê 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

theo pháp luật về đất đai để thực hiện dự án đầu tư vì theo quy định của pháp luật hiện hành thì phải lập 01 phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (giá định) để so sánh với khoản tiền cao nhất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; điều này làm phát sinh thêm thủ tục hành chính; ngoài ra chưa có quy định xử lý đối với trường hợp nhận chuyển nhượng nhiều loại đất sau đó chuyển mục đích để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo hình thức hỗn hợp; (ii) về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá thì có được miễn, giảm hay không; trường hợp giao đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất có được miễn, giảm tiền sử dụng đất; việc hậu kiểm và xử lý vi phạm sau khi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn chưa quy định cụ thể; (iii) về việc xác định địa bàn để xác định đối tượng và mức miễn, giảm tiền sử dụng đất có quy định đến địa bàn cấp huyện theo Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư, nhưng trong địa bàn cấp huyện có xã không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn hoặc địa bàn cấp huyện không thuộc danh mục địa bàn được ưu đãi nhưng có xã hoặc thôn thuộc địa bàn được ưu đãi; (iv) Về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết nhiều lần, làm thay đổi các chỉ tiêu như căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thay đổi hoặc không thay đổi; đất trước khi điều chỉnh quy hoạch là đất được giao, được cho thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; (v) chưa có quy định cụ thể về khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với từng loại dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp; 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; (vi) quy định về xử lý chuyển tiếp còn thiếu một số trường hợp trên thực tế,....

Qua đó, Bộ Tài chính đã tổng hợp, đánh giá và có các văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2014. Đồng thời, Bộ Tài chính thấy rằng cần thiết hoàn thiện (thay thế các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai 2013 nêu trên) để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất hiện hành (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP của Chính phủ) cho phù hợp với tình hình thực tế mới, cải cách thủ tục hành chính, 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.

Từ cơ sở trên, việc ban hành Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là có căn cứ thực tiễn.

### **3. Về tên gọi của văn bản**

Theo STT 15 Phụ lục kèm theo Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 kèm theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Tài chính có trách nhiệm xây dựng Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất. Tuy nhiên, theo quy định tại

khoản 1, khoản 3 Điều 153 Luật Đất đai thì giao Chính phủ quy định chi tiết về các khoản thu ngân sách từ đất đai; trong đó có “tiền sử dụng đất”, “tiền thuê đất”. Hơn nữa, nội dung dự thảo Nghị định quy định về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; vì vậy, để đảm bảo bao quát các nội dung của Nghị định, Bộ Tài chính trình Chính phủ về tên gọi của văn bản là: “Nghị định của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”. (tương tự tên gọi các văn bản quy phạm pháp luật quy định về thuế, phí, lệ phí hiện nay)

## 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ Tài chính có Công văn số ...../BTC-QLCS ngày .../.../2024 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.

Đồng thời, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã có Quyết định số .../QĐ-BTC ngày .../.../2024 về việc thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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 .../.../2024 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định và đến ngày .../.../2024 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 hồ sơ trình Chính phủ về dự thảo Nghị định.

## III. MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

### 1. Mục tiêu:

Cụ thể hóa các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai năm 2013. Qua đó 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:

a) Quán triệt quan điểm chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

Thể chế quy định tại Luật Đất đai năm 2024: (i) 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 (Điều 12); (ii) 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 thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (Điều 31).

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.

b) Bám sát các quy định tại Luật Đất đai năm 2024, dự thảo Nghị định chi quy định chi tiết các nội dung giao Chính phủ.

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, bảo đảm phù hợp với quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và quy định của pháp luật có liên quan.

#### **IV. VỀ BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Dự thảo Nghị định gồm 5 Chương với 57 Điều. Trong đó:

- Chương I dự thảo Nghị định gồm 02 Điều quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;

- Chương II gồm các điều từ Điều 3 đến Điều 23 quy định về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất;

- Chương III gồm các điều từ Điều 24 đến Điều 44 quy định về tính, thu, nộp tiền thuê đất;

- Chương IV gồm các điều từ Điều 45 đến Điều 49 quy định về trách nhiệm của cơ quan, người sử dụng đất;

- Chương V gồm các điều từ Điều 50 đến Điều 54 quy định về Điều khoản thi hành.

#### **V. VỀ NỘI DUNG DỰ THẢO**

##### **1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1 dự thảo Nghị định)**

Nghị định này quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Để đảm bảo tính khả thi, dự thảo Nghị định quy định tách các trường hợp tính tiền sử dụng đất và các trường hợp tính tiền thuê đất; đồng thời, để đảm bảo tính pháp lý, nội dung về các trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Điều này được quy định dẫn theo quy định điều, khoản cụ thể tại Luật Đất đai năm 2024; theo đó, dự thảo Nghị định quy định:

- Tiền sử dụng đất trong các trường hợp: (i) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 119 Luật Đất đai. (ii) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai; (iii) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch

chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

- Tiền thuê đất trong các trường hợp: (i) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước) quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 120 Luật Đất đai; (ii) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai; (iii) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại khoản 1 Điều 121 và Điều 216 Luật Đất đai; (iv) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

- Tiền nộp bổ sung đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai

## **2. Về căn cứ tính tiền sử dụng đất (Điều 3, Điều 4, Điều 5)**

Dự thảo quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai; đồng thời quy định cụ thể về diện tích đất tính tiền sử dụng đất, giá đất tính tiền sử dụng đất theo hướng quy định theo từng trường hợp sử dụng đất theo quy định tại Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai.

## **3. Về tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất (Điều 6)**

- Để dễ hiểu, dễ áp dụng, Dự thảo Nghị định quy định cụ thể công thức tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị định quy định về trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tái định cư là nhà ở nhiều tầng, được giao cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng theo hướng kế thừa quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính); theo đó, việc phân bổ tiền sử dụng đất tại dự thảo chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng; không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

#### **4. Về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 7, Điều 8, Điều 35 dự thảo)**

- Tại Điều 7, Điều 8 và Điều 34 dự thảo Nghị định quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất trên tinh thần quy định tại Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai; cụ thể: 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 Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau: (i) 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; (ii) Nộp tiền thuê đất hằng năm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, 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 nhưng pháp luật hiện hành chưa có quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất trong trường hợp này. Vì vậy, dự thảo Nghị định bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp dự án sử dụng đất hỗn hợp trong trường hợp này, cụ thể:

(i) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án.

(ii) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước cho thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng được trừ vào số tiền thuê đất của dự án.

(iii) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

(iv) Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính cho từng dự án để tính số chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp) nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền còn lại chưa được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và



môi trường xác định và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**5. Về tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCN) cho hộ gia đình, cá nhân (Điều 9, 10, 11, 12).**

Tại các Điều 137, 138, 139, 140 Luật Đất đai năm 2024 có quy định về cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất trong các trường hợp: (i) có hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai; (ii) có nguồn gốc vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014; (iii) có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền; theo đó có quy định về một số trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính về đất đai khi được cấp GCN. Vì vậy, tại các Điều: 9, 10, 11, 12 dự thảo Nghị định quy định cụ thể mức thu của từng trường hợp được cấp GCN theo quy định tại Luật Đất đai nêu trên theo hướng kế thừa quy định về mức thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 và có điều chỉnh lại cho cân đối giữa các trường hợp sử dụng đất theo thời gian sử dụng đất và nguồn gốc đất; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất trên Bảng giá đất theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai; cụ thể:

- Điều 9 dự thảo quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất và có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 10 quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 11 quy định về tính tiền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc vi phạm pháp luật trước ngày 01/7/2014 theo quy định tại Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

- Điều 12 quy định về tính tiền sử dụng đất khi cấp GCN cho hộ gia đình, cá nhân đối với đất ở có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

Riêng đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18/12/1980 thì được công nhận diện tích đất ở bằng 01 lần hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất khi được cấp GCN đối với diện tích đất này, khi được cấp GCN đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở của thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì theo quy định tại khoản a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 phải nộp tiền sử dụng đất; tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp này được công nhận diện tích đất ở bằng 05 lần hạn mức giao đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đồng thời, qua nghiên cứu mức thu tại

các văn bản trước đây như Thông tư số 60-TC/TCT ngày 16/7/1993 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình; Vì vậy, để cân đối mức thu đối với trường hợp này, tại điểm a khoản 1 Điều 9 dự thảo Nghị định quy định: *“Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở của thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống theo quy định tại khoản a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp 20% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở.”*

Đối với các trường hợp khác, tại dự thảo căn cứ các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024; đồng thời căn cứ các quy định hiện hành (các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013) để cân đối các mức, tỷ lệ (%) thu tiền sử dụng đất cho phù hợp.

Ngoài ra, tại Điều 13 dự thảo quy định việc Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai.

## **6. Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (Điều 14, Điều 37 dự thảo Nghị định):**

6.1. Tại dự thảo Nghị định quy định xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đối với (i) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và 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 cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất. Trong nội dung này, quy định cụ thể đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; và trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tại nội dung này, Bộ Tài chính đang dự thảo theo các Phương án để các Bộ, ngành, địa phương có ý kiến cho phù hợp, cụ thể:

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định: Quy định 02 Phương án để lựa chọn.

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định: Quy định 02 Phương án để lựa chọn.

- Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất: Quy định 02 Phương án để lựa chọn

Quy định theo các Phương án dự thảo Nghị định là để xử lý tháo gỡ vướng mắc đối với trường hợp phát sinh trong thực tế. Tại Luật Đất đai năm 2024 không có quy định về việc có cho phép/không cho phép điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với các trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê

đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng; đồng nghĩa với việc người sử dụng đất được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết đối với diện tích đất trúng đấu giá.

6.2. Tại dự thảo Nghị định cũng kế thừa quy định của pháp luật hiện hành về việc xử lý đối với trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất. Quy định này nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư trong trường hợp quy hoạch của nhà nước có thay đổi do yêu cầu quản lý của Nhà nước.

6.3. Đồng thời, tại dự thảo Nghị định quy định xử lý đối với trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó có cả giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì xác định để thu chênh lệch giữa số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch sau khi được điều chỉnh và số tiền đã nộp theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi điều chỉnh theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo quy hoạch cũ (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất xác định lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất xác định lại.

**7. Quy định về nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất; trong đó bổ sung việc xử lý đối với trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định (Điều 17).**

Để tăng cường công tác hậu kiểm, xử lý sau khi Nhà nước cho phép miễn, giảm tiền sử dụng đất, tại khoản 8 Điều 17 dự thảo quy định: Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích đất được giao nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

**8. Về quy định miễn, giảm tiền thuê đất (các Điều 39, 40, 41 và 42 dự thảo Nghị định)**

- Về nguyên tắc miễn, giảm: Tại Luật Đất đai năm 2024 không quy định cụ thể thế nào là miễn tiền thuê đất, thế nào là giảm tiền thuê đất. Tuy nhiên, xuyên suốt quá trình xây dựng dự thảo Luật Đất đai và thể hiện ở nội dung thiết kế các điều về các trường hợp phải thực hiện đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì đều thể hiện nguyên tắc: Miễn tiền thuê đất là cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; còn lại là giảm tiền thuê đất. Vì vậy, tại Điều 40, Điều 41 dự thảo Nghị định quy định về miễn, giảm tiền thuê đất dựa trên nguyên tắc: (i) Miễn tiền thuê đất là cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; (ii) Giảm tiền thuê đất là

cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ (%) tiền thuê đất phải nộp.

- Về các trường hợp miễn tiền thuê đất: Tại khoản 1, khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời, quy định thẩm quyền của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định tại khoản 1 Điều 157 sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, tại Dự thảo Nghị định quy định cụ thể các trường hợp miễn tiền thuê đất; thiết kế các mức giảm tiền thuê đất theo lĩnh vực ưu đãi đầu tư, địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư về cơ bản tương đồng với mức quy định hiện hành tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP).

- Tại Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 chỉ có quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư (không phân biệt đối với lĩnh vực xã hội hóa như Luật Đất đai năm 2013). Do vậy, tại các Điều 40, Điều 41 dự thảo Nghị định chỉ có quy định chung về các mức ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư mà không xây dựng ưu đãi riêng đối với dự án sử dụng đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa).

Đồng thời, khoản 3 Điều 53 dự thảo Nghị định quy định bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.

- Về trình tự, thủ tục miễn, giảm: Tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. 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. Vì vậy, để đảm bảo giám sát việc thực hiện điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định; đảm bảo việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đúng đối tượng, tránh thất thu ngân sách nhà nước, đảm bảo hiệu quả của chính sách ưu đãi của nhà nước...), tại dự thảo Nghị định quy định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất; đồng thời quy định trách nhiệm của: (i) Cơ quan thuế trong việc xác định số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm, trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất được giảm do mình thực hiện; (ii) Cơ quan tài nguyên có trách nhiệm mở sổ theo dõi đối với các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo UBND cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và chuyển

thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp xác định, thu nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

### **9. Về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao (các Điều 39, 40 và 41)**

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì việc sử dụng đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao được quy định ưu đãi hơn so với ngoài khu; vì vậy tại Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao có quy định ưu đãi hơn đối với loại đất này. Tuy nhiên, theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (Điều 57, Điều 203, Điều 204) không có quy định khác biệt, ưu đãi đối với đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao; theo đó, việc thu hồi, giao đất, cho thuê đất, trong khu kinh tế theo quy định của Luật Đất đai (UBND các địa phương thực hiện, không giao cho các Ban Quản lý khu thực hiện như trước đây); đồng thời không có quy định cụ thể về miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao như quy định của pháp luật hiện hành. Vì vậy, tại các Điều: 38, 39 và 40 dự thảo Nghị định quy định về các trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất không có quy định về việc miễn, giảm tiền thuê đất riêng đối với dự án sử dụng đất trong khu kinh tế, khu công nghệ cao mà việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án đầu tư trong các Khu này được thực hiện theo quy định chung đối với các dự án thuộc lĩnh vực và địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư.

Đồng thời, để xử lý chuyên tiếp, tại khoản 6 Điều 50, khoản 4 Điều 51 dự thảo Nghị định quy định: Đối với dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao: Đối với các hồ sơ tính tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Khu Công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

### **10. Về đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (Điều 27)**

Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất, Bảng giá đất được áp dụng tính tiền thuê đất khi nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Điều 159, Điều 160); quy định cụ thể các trường hợp nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm đối với các trường hợp còn lại (Điều 120); Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn, Bảng giá đất được xây dựng lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 của năm tiếp theo (khoản 2, khoản 3 Điều 159). Vì vậy, tại Điều 27 dự thảo Nghị định quy định về đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo như sau:

*Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:*

*a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,5% đến 3%.*

*Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định và ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.*

*b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất tại Bảng giá đất áp dụng cho trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.*

**11. Về mức đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình ngầm mà không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất, đối với đất có mặt nước thuộc nhóm đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai (Điều 28).**

Tại Điều 216 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Đất xây dựng công trình ngầm bao gồm đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất; đối với đất để xây dựng công trình ngầm thì tại Điều 9 Luật Đất đai không quy định rõ thì lại thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai.

Như vậy, Luật Đất đai năm 2024 không có quy định cụ thể về việc thu tiền thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất). Tuy nhiên, kế thừa quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước hiện hành (Nghị định số 46/2014/NĐ-CP), Bộ Tài chính quy định thu tiền thuê đất đối với loại đất này. Theo đó, để hướng dẫn về nội dung thu tiền thuê đất đối với quy định tại Điều 9, Điều 188, Điều 216 Luật Đất đai, đồng thời tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh trong việc quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất cho phù hợp với thực tế tại địa phương, tại Điều 28 dự thảo Nghị định quy định:

(i) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.<sup>1</sup>

(ii) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền

<sup>1</sup> Pháp luật hiện hành tại Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định mức là không quá 30%

thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.<sup>2</sup>

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất trong 02 trường hợp nêu trên phù hợp với thực tế tại địa phương.

## **12. Về tính tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập (Điều 31)**

Tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.*”

Đồng thời, để đảm bảo tính thống nhất với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, tại khoản 3 Điều 31 dự thảo Nghị định quy định hướng dẫn cụ thể nội dung về tính tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập như sau: *Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.*

## **13. Về thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hàng năm (Điều 33 dự thảo Nghị định)**

Tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 quy định tiền thuê đất hằng năm được ổn định cho chu kỳ 05 năm; tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn; Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó. Tuy nhiên, Luật Đất đai không quy định mức tối thiểu tiền thuê đất hàng năm sau khi điều chỉnh; vì vậy, tại Điều 33 dự thảo Nghị định quy định:

(i) Tiền thuê đất hàng năm được ổn định trong chu kỳ 05 năm, hết thời gian ổn định thì được điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được xác định của chu kỳ trước đó.

Theo thống kê thì trung bình tổng CPI của 05 năm liền kề (từ năm 2019 đến hết năm 2023) chỉ khoảng 14,52% là khá thấp. Do đó, tại dự thảo Nghị định quy định “*tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề*

<sup>2</sup> Pháp luật hiện hành tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định mức là không thấp hơn 50%

trước thời điểm điều chỉnh" (mức tối đa theo quy định tại Luật) là phù hợp nhằm đảm bảo không gây tác động quá lớn đến nguồn thu ngân sách từ tiền thuê đất nhất là trong bối cảnh chưa dự kiến được việc ban hành và thực hiện Bảng giá đất theo quy định Luật Đất đai năm 2024 trong thời gian tới sẽ có tác động như thế nào trên thực tế.

(ii) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó thì thực hiện theo 02 phương án sau:

+ **Phương án 1:** Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó, thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

+ **Phương án 2:**

i) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó mà mục đích sử dụng đất trong cùng nhóm đất, vị trí thửa đất, khu đất không thay đổi so với vị trí trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh..

ii) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó mà có thay đổi về quy hoạch chung dẫn tới vị trí thửa đất, khu đất có thay đổi so với vị trí đất trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh tiền thuê đất nhưng không quá hai lần so với tiền thuê đất đã được xác định của chu kỳ ổn định trước đó.

**14. Về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điều 36 dự thảo Nghị định)**

Tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai quy định: Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh. Vì vậy, tại Điều 36 dự thảo Nghị định quy định nội dung về tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo 02 Phương án:

- Phương án 1: Tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh và tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn sử dụng



đất còn lại được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án.

- Phương án 2: (Trừ theo số tuyệt đối) Tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh và tiền thuê đất phải nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại.

Quy định theo Phương án 1 đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất khi tính lại tiền thuê đất một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, qua đó khuyến khích việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án; bên cạnh đó việc thực hiện theo Phương án 2 thì sẽ đơn giản, dễ thực hiện hơn.

Ngoài ra, tại dự thảo Nghị định còn quy định hướng dẫn cách tính tiền thuê đất đối với trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án đồng thời có thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án.

**16. Về quy định chuyển tiếp về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (Điều 50, Điều 51).**

Tại Điều 257 Luật Đất đai quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất. Trong đó, tại điểm d khoản 2 Điều 257 giao Chính phủ quy định về khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa quyết định giá đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 257 Luật Đất đai; vì vậy, tại Điều 50, Điều 51 dự thảo Nghị định quy định hướng dẫn nội dung này theo 04 phương án:

**Phương án 1:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 03 tháng tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**Phương án 2:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi

trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 01 năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**Phương án 3:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

- **Phương án 4:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

## VI. 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 quy định cải cách thủ tục hành chính so với quy định hiện hành (giảm thủ tục trong việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

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.

## VII. 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:

-

## VII. VỀ Ý KIẾN 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 ..../.../2024 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 hoàn thiện dự thảo Nghị định của Chính phủ về tiền sử dụng đất 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 PHƯỚC**

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 01  
Ngày 05.4.2024

## NGHỊ ĐỊNH

## Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

## Chương I

## QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định về:

**1. Tiền sử dụng đất trong các trường hợp:**

a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 119 Luật Đất đai.

b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai.

c) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất.

**Lu2. Tiền thuê đất trong các trường hợp:**

Tiện ích văn bản luật

a) Nhà nước cho thuê đất (bao gồm cả đất có mặt nước) quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 120 Luật Đất đai.

b) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất và phải nộp tiền thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121 Luật Đất đai.

c) Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất có mục đích kinh doanh mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm quy định tại khoản 1 Điều 121 và Điều 216 Luật Đất đai.

d) Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

3. Tiền nộp bổ sung đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81, điểm đ khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị và các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

## **Chương II**

### **TÍNH, THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Mục 1**

### **TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất**

1. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

3. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 17, 18 và 19 Nghị định này.

#### **Điều 4. Diện tích đất tính tiền sử dụng đất**

1. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp được giao, được chuyển mục đích sử dụng đất, được điều chỉnh quy hoạch chi tiết, được chuyển hình thức sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là diện tích ghi trên quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất.

2. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất được công nhận theo Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến cơ quan thuế theo quy định của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

#### **Điều 5. Giá đất tính tiền sử dụng đất**

1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trong Bảng giá đất đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, h, k khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể đối với các trường hợp quy định tại điểm a, đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.

3. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất**

1. Tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất} \times \text{Giá đất tính tiền sử dụng đất}$$

*Trong đó:*

- Diện tích đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 4 Nghị định này.

- Giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định này.

2. Trường hợp nhà ở nhiều tầng gắn liền với đất được Nhà nước giao trực tiếp cho nhiều đối tượng sử dụng thì tiền sử dụng đất được phân bổ cho từng đối tượng sử dụng.

a) Việc phân bổ tiền sử dụng đất được thực hiện như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất phân bổ cho từng đối tượng} = \frac{\text{Tiền sử dụng đất tính theo quy định tại khoản 1 Điều này}}{\text{Tổng diện tích sàn sử dụng}} \times \text{Diện tích sàn sử dụng của từng đối tượng được giao}$$

b) Việc phân bổ tiền sử dụng đất theo điểm a khoản này không bắt buộc áp dụng đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế để thực hiện dự án xây dựng nhà ở nhiều tầng để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, không áp dụng đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

**Điều 7. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài**

1. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất khi được chuyển mục đích sử dụng đất} = \text{Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất} - \text{Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)}$$

Trong đó:

a) Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Nghị định này} \times \text{Giá đất tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định này}$$

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất thuộc phạm vi thực hiện dự án trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích) được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà người sử dụng đất đó được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (= 0).

b) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích} = \frac{\text{Diện tích đất nhân (x) giá đất cụ thể tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

c) Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) diện tích đất nhân (x) với giá đất cụ thể của loại đất phi nông nghiệp tương ứng của thời hạn 70 năm.

d) Trường hợp dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp thì việc xử lý đối với tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm b và c khoản này được thực hiện như sau:

d1) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì toàn bộ tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tại các điểm b, c khoản này được trừ vào số tiền sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này.

d2) Trường hợp dự án vừa có hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, vừa có hình thức thuê đất vừa có hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại các điểm a, b, c khoản này được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp của dự án theo nguyên tắc phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất và phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

3. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính cho từng dự án để tính số chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền sử dụng đất và tiền thuê đất (đối với dự án có hình thức sử dụng đất hỗn hợp) nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất; số tiền còn lại chưa được trừ



vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) thì được tính vào chi phí đầu tư của dự án.

Giá đất để tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan tài nguyên và môi trường xác định và được tính tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

### **Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân**

1. Hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất sau} \\ \text{khi được chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất sang} \\ \text{đất ở} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất của loại} \\ \text{đất sau khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất, tiền} \\ \text{thuê đất của loại đất} \\ \text{trước khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất (nếu có)} \end{array}$$

Trong đó:

a) Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của loại đất sau} \\ \text{khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích theo quy định tại} \\ \text{Điều 4 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Giá đất tính tiền sử} \\ \text{dụng đất theo quy định} \\ \text{tại Điều 5 Nghị định} \\ \text{này} \end{array}$$

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất sau đây gọi là (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì khoản tiền được trừ được tính bằng diện tích đất nhân (x) với giá đất nông nghiệp tương ứng trong Bảng giá đất.

3. Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

a) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tương ứng của thời hạn 70 năm tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Đất trước khi chuyển mục đích là đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (=0).

c) Đất trước khi chuyển mục đích là đất phi nông nghiệp theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích} = \frac{\text{Diện tích đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích}}{\text{Thời hạn giao đất, thuê đất trước khi chuyển mục đích}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại}$$

### **Điều 9. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 4, 5, 6, và 7 Điều 137 Luật Đất đai**

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

a) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng người sử dụng đất chưa nộp thì nay phải nộp tiền sử dụng đất theo số đã được thông báo; đồng thời phải nộp một khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính trên số tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tương ứng với từng thời kỳ.

b) **Phương án 1:** Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì nay tính tiền sử dụng đất phải nộp và khoản nộp bổ sung theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và quy định tại khoản 9 Điều 51 của Nghị định này, trong đó thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định theo thời điểm ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai. Trường hợp thời điểm trên giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất của năm 2005 tại Bảng giá đất.

**Phương án 2:** Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì nay tính tiền sử dụng đất phải nộp và khoản nộp bổ sung theo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai và quy định tại khoản 9 Điều 51 của Nghị định này, trong đó thời điểm tính tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai. Trường hợp thời điểm trên giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất của năm 2005 tại Bảng giá đất.

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

Trường hợp tiền sử dụng đất và khoản phải nộp bổ sung quy định tại điểm này vượt quá số tiền sử dụng đất tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật thì được tính theo giá đất và chính sách tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí. Riêng đối với trường hợp người được ghi tên trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận còn phải nộp tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai mà tại bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành mà trong các văn bản nêu trên đã có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo văn bản đó.

Trường hợp tại các văn bản nêu trên không có nội dung giải quyết về tiền sử dụng đất thì tùy theo nguồn gốc, giấy tờ, thời điểm sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 137 Luật Đất đai và quy định tương ứng tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 9, các Điều 10, 11, 12 và 13 của Nghị định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 137 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 137 Luật Đất đai mà không phải nộp tiền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai mà người chuyên nhượng chưa nộp tiền sử dụng đất thì ngoài việc phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và pháp luật có liên quan, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận còn phải nộp tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

**Điều 10. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a, điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

2. Đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở nay được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được công nhận đất ở}}{\text{Diện tích đất được công nhận đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 40\%$$

b) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

3. Đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích trong hạn mức được công nhận}}{\text{Diện tích trong hạn mức được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích vượt hạn mức được công nhận}}{\text{Diện tích vượt hạn mức được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

d) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}}{\text{Diện tích đất của loại đất được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

4. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

a) Đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất trong hạn mức giao đất ở}}{\text{Diện tích đất trong hạn mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai, nay được Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích vượt hạn mức giao đất ở} \times \text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất} \times 60\%$$

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, nay được công nhận và cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất của loại đất được công nhận} \times \text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất} \times 70\%$$

d) Đối với phần diện tích đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, trường hợp người sử dụng đất đề nghị được công nhận và được cấp Giấy chứng nhận vào mục đích phi nông nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất của loại đất được công nhận} \times \text{Giá đất của loại đất được công nhận quy định tại Bảng giá đất} \times 70\%$$

5. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, và 4 Điều này là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

### **Điều 11. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, và 3 Điều 139 Luật Đất đai**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai

a) Đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \text{Diện tích trong hạn mức giao đất ở} \times \text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất} \times 20\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 50\%$$

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì

a) Đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích trong hạn mức giao đất ở}}{\text{mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 30\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích vượt hạn mức giao đất ở}}{\text{mức giao đất ở}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 60\%$$

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nay được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 1, điểm c khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai thì

a) Đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích trong hạn mức được công nhận}}{\text{mức được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 40\%$$

b) Đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích vượt hạn mức được công nhận}}{\text{mức được công nhận}} \times \frac{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

4. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này là giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

**Điều 12. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại Điều 140 Luật Đất đai**

1. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo đúng mức thu theo quy định tại thời điểm nộp tiền thì khi cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất, khi cấp Giấy chứng nhận thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất và theo đúng mức thu theo quy định của pháp luật đất đai năm 1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất;

b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng mức thu đã nộp để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật tại thời điểm nộp tiền thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đất đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại được tính bằng (=) 50% tiền sử dụng đất tính theo giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Nghị định này.

3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 10 Nghị định này.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo giá đất ở quy định khoản 1 Điều 5 Nghị định này.

**Điều 13. Tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai**

1. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi diện tích tính thu tiền sử dụng đất thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích tăng thêm.

2. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai mà làm thay đổi mục đích sử dụng đất thì tính tiền sử dụng đất bằng tiền sử dụng đất theo mục đích mới trừ đi tiền sử dụng đất theo mục đích



cũ tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 mà làm thay đổi quy hoạch chi tiết thì tính tiền sử dụng đất theo Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quyết định giao đất.

#### **Điều 14. Tính tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết**

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và 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 cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất thì phải xác định lại tiền sử dụng đất như sau:

1.1 Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

**Phương án 1:** Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính lại đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch 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; số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền sử dụng đất sau khi tính lại, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

**Phương án 2:** Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

b) Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất theo quy định:

**Phương án 1:** Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất được tính 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; số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp sau khi xác định lại, mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp; đồng thời người sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất.

**Phương án 2:** Khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, người sử dụng đất phải:

- Nộp đủ số tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch chi tiết trước khi được điều chỉnh công (+) với khoản tiền chậm nộp tương ứng theo quy định của pháp luật.

- Nộp bổ sung số tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp theo quy hoạch trước khi điều chỉnh và theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được xác định tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

1.2. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

- **Phương án 1:** Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất của quy hoạch chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.

- **Phương án 2:** : Khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung được xác định như sau:

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

Tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung

b) Trường hợp người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất mà không thuộc trường hợp hủy kết quả đấu giá, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất được xác định lại như sau:

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

Tiền sử dụng đất phải nộp

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất dẫn đến tăng, giảm tiền sử dụng đất thì:

a) Trường hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn đến tăng tiền sử dụng đất thì Người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định khoản tiền phải nộp bổ sung thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp điều chỉnh dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì Người sử dụng đất được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Điểm 1 Khoản này.

Việc hoàn trả tiền sử dụng đất quy định tại khoản này được thực hiện dưới hình thức hoàn trả trực tiếp hoặc bù trừ vào nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế với Nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về quản lý thuế.

3. Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất vừa có hình thức cho thuê đất) thì phải tính lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và tính lại số tiền thuê đất phải nộp theo quy định tại Điều 37 Nghị định này. Việc xử lý đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được thực hiện theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại.

**Điều 15. Tính tiền nộp bổ sung khi gia hạn dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai**

Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền sử dụng đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính bằng (=) diện tích đất được gia hạn sử dụng đất nhân (x) với giá đất tại Bảng giá đất theo mục đích sử dụng đất nhân với (x) tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất hằng năm theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành nhân (x) với thời gian gia hạn.

**Điều 16. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Điều 94 Luật Đất đai**

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xử lý như sau:

a) **Phương án 1:** Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và không được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

**Phương án 2:** Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và không được miễn tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định; số tiền sử dụng đất còn lại sau khi đã trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất (nếu có), trong thời hạn 15 ngày, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước.

b) **Phương án 1:** Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, ngân sách nhà nước.

**Phương án 2:** Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà được miễn tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định (trong trường hợp Quỹ phát triển đất ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

2. Hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Tổ chức

làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai, gồm:

a) Văn bản của Chủ đầu tư thực hiện dự án đề nghị được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 01 bản chính;

b) Phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

c) Chứng từ chuyển tiền của Chủ đầu tư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

d) Bảng kê thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập; trong đó có các nội dung về số tiền đã chi trả, số chứng từ chi trả, ngày, tháng chi tiền, người nhận tiền,...: 01 bản chính.

đ) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê trên văn bản xác nhận để làm căn cứ cho cơ quan thuế thực hiện việc khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nếu người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai mà 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) thì việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được tính theo từng loại diện tích và được phân bổ đều tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng vào các phần diện tích đất tương ứng.

## Mục 2

### MIỄN, GIẢM TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này thì chỉ được miễn hoặc giảm một lần trong trường hợp được Nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở hoặc được công nhận vào mục đích đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong hộ gia đình có nhiều thành viên thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất thì được cộng các mức giảm của từng thành viên thành mức giảm chung của cả hộ, nhưng mức giảm tối đa không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

3. Trong trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

4. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất ở chỉ được thực hiện trực tiếp với đối tượng được miễn, giảm.

Việc giảm tiền sử dụng đất được tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Nghị định này. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**5. Phương án 1:** Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

**Phương án 2:** Không quy định nội dung này (vẫn áp dụng miễn, giảm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất nếu người trúng đấu giá thuộc đối tượng được miễn, giảm).

*(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)*

6. Không áp dụng miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ.

7. Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất thì không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền sử dụng đất nếu phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền sử dụng đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp xác định, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo pháp luật về quản lý thuế.

8. Trường hợp các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích được giao, được chuyển mục đích, được công nhận quyền sử dụng đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì thực hiện chuyển thông tin cho cơ quan thuế để cơ quan thuế tính và thông báo cho người sử dụng đất hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

9. Trường hợp người sử dụng đất thuộc trường hợp được ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được trừ hoặc tiếp tục được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (gồm cả số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải hoàn trả theo quy định tại điểm a khoản này) theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 16 Nghị định này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được tính vào vốn đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp.

10. Địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn quy định tại Điều 17, Điều 18 Nghị định này là thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

Việc xác định người nghèo theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

11. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công.

12. Tổ chức trong nước đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án đầu tư thì phải nộp cho Nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Số tiền sử dụng được miễn, giảm được tính theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

### **Điều 18. Miễn tiền sử dụng đất**

Miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Miễn tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận (cấp Giấy chứng nhận) cho người sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;

b) Người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, biên giới, hải đảo. Việc xác định hộ nghèo theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; việc xác định hộ gia đình hoặc cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

c) Đất ở cho người phải di dời do thiên tai, di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

d) Giao đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi bị Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

2. Miễn tiền sử dụng đất trong hạn mức giao đất ở khi cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với đất do chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở do tách hộ đối với hộ đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nghèo tại các địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc và miền núi theo Danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quy định.

3. Việc miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

### **Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất**

1. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

2. Giảm 50% tiền sử dụng đất với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

3. Giảm 30% tiền sử dụng đất đối với đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

4. Giảm tiền sử dụng đất đối với đất ở trong hạn mức giao đất ở (bao gồm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất) đối với người có công với cách mạng mà thuộc diện được giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về người có công.

5. Giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật có liên quan đối với trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai:



a) Giảm 50% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

b) Giảm 30% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Giảm 20% tiền sử dụng đất trong trường hợp dự án không thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc không thuộc các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

6. Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ về đất đai do cơ quan quản lý về đất đai chuyển sang theo quy định của pháp luật, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp và số tiền sử dụng đất được giảm. Việc giảm tiền sử dụng đất được thực hiện cùng với trình tự, thủ tục tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định này.

6. Việc giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

7. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:

a) Cục trưởng Cục thuế xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chi cục thuế khu vực xác định và ban hành quyết định giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

### **Mục 3**

## **TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHẢI NỘP**

### **Điều 20. Tính tiền sử dụng đất**

Khi được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không được miễn, giảm tiền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Nghị định này.

### **Điều 21. Tính tiền sử dụng đất phải nộp**

Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, được hoàn kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tiền sử dụng đất phải nộp được tính như sau:

<p>Tiền sử dụng đất phải nộp</p>	<p>=</p>	<p>Tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại Điều 20 Nghị định này</p>	<p>-</p>	<p>Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 19 Nghị định này (nếu có)</p>	<p>-</p>	<p>Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 Nghị định này (nếu có)</p>
----------------------------------	----------	---	----------	--	----------	--

#### Mục 4

### THU, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### Điều 22. Trình tự tính, thu, nộp tiền sử dụng đất

1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài

a) Căn cứ quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề xác định nghĩa vụ tài chính tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Văn phòng đăng ký đất đai chuyển số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ gồm:

- Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất, giá đất cụ thể trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể) do Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến.

- Quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền về phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất của dự án hoặc Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

- Văn bản của người sử dụng đất đề nghị được giảm và Giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng giảm tiền sử dụng đất theo Mẫu quy định tại pháp luật về quản lý thuế (nếu có);

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định phê duyệt giá đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc từ ngày nhận được hồ sơ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai (hoặc hồ sơ kê khai của tổ chức), Cục thuế (hoặc cơ quan được ủy quyền, phân cấp theo pháp luật về quản lý thuế)

xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho tổ chức sử dụng đất.

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp huyện (trường hợp có nội dung đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

## 2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Căn cứ quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân kê khai hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

Văn phòng đăng ký đất đai chuyển số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

b) Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường gửi đến; căn cứ Bảng giá đất và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; mức giảm tiền thuê đất được cấp có thẩm quyền xác định hoặc phê duyệt (nếu có), trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan thuế xác định số tiền sử dụng đất phải nộp, số tiền sử dụng đất được giảm, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời gửi cơ quan chuyển thông tin địa chính (Văn phòng đăng ký đất đai).

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền sử dụng đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường để bổ sung hồ sơ; sau khi có đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung. Đồng thời cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

3. Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin cung cấp cho cơ quan thuế. Cơ quan thuế chịu trách nhiệm về việc xác định và ra thông báo nộp tiền sử dụng đất phải nộp.

## 4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với tổ chức

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo 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 về 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 hoặc không nộp đủ đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp đủ 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 của pháp luật về đất đai, về đấu giá tài sản. 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 đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.

b) Trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp đủ tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện cưỡng chế thuế theo quy định.

Trường hợp người sử dụng đất không tuân thủ việc cưỡng chế thì cơ quan thuế chuyển hồ sơ cho cơ quan tài nguyên và môi trường để trình cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trong đó bao gồm cả việc thu hồi đất (nếu có).

#### 5. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân

a) Trường hợp được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

b) Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thì thời hạn nộp tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Trường hợp quá 24

tháng kể từ ngày phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định mà người sử dụng đất không nộp hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế, phối hợp với Kho bạc Nhà nước và cơ quan tài nguyên và môi trường để hủy thông báo thuế và xử hồ sơ của người sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp dừng việc cấp Giấy chứng nhận để làm lại thủ tục từ đầu) theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp phải hoàn trả số tiền sử dụng đất được miễn, giảm theo quy định tại khoản 8 Điều 17 Nghị định này thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải hoàn trả được tính như sau: :

a) Đối với trường hợp đã được giảm tiền sử dụng đất thì tính bằng số tiền đã giảm, cộng (+) với khoản tiền tương đương với khoản tiền chậm nộp theo quy định về pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền được giảm.

b) Đối với trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất thì tính bằng tiền sử dụng đất phải nộp 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.

c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận.

### **Điều 23. Ghi nợ tiền sử dụng đất**

1. Người được bố trí tái định cư được ghi nợ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Thuộc đối tượng là người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về người có công, người nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số; người cư trú tại địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

Việc xác định người nghèo; hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số hoặc người cư trú tại địa bàn kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc cơ quan được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền quyền.

- Số tiền được bồi thường, hỗ trợ về đất không đủ để nộp tiền sử dụng đất ở tái định cư.

2. Mức tiền sử dụng đất ghi nợ đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất phải nộp khi hộ gia đình, cá nhân được giao đất tái định cư và số tiền được bồi thường về đất, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Người được ghi nợ quy định tại khoản 1 Điều này được trả nợ dần trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Người sử dụng đất không phải nộp tiền chậm nộp trong thời hạn 05 năm này.

Trường hợp sau 05 năm, kể từ ngày quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà người được ghi nợ chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận thì phải nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từ thời điểm hết thời hạn 05 năm được ghi nợ tới thời điểm trả nợ.

4. Trình tự, thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a) Người được ghi nợ nộp Đơn đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất và giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất cùng với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trong đó bao gồm: Quyết định giao đất tái định cư và Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (sau đây gọi là Văn phòng).

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất rà soát, kiểm tra hồ sơ của Người được ghi nợ và lập Phiếu chuyển thông tin gửi đến cơ quan thuế và các cơ quan liên quan theo quy định, trong đó tại Phiếu chuyển thông tin phải có nội dung về số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà Người được ghi nợ được nhận; đồng thời trả Giấy hẹn cho Người được ghi nợ theo quy định.

c) Căn cứ Phiếu chuyển thông tin do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan thuế xác định và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến hộ gia đình, cá nhân, Văn phòng và cơ quan liên quan (nếu cần) trong thời hạn không quá hai (05) ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo. Tại Thông báo phải bao gồm các nội dung:

c1) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp.

c2) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).

c3) Số tiền sử dụng đất được ghi nợ bằng (=) Tổng số tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp trừ (-) Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận).

- Thời hạn hộ gia đình, cá nhân phải nộp tiền; gồm:

- Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (theo thời hạn quy định của pháp luật về quản lý thuế).

- Thời hạn nộp số tiền sử dụng đất được ghi nợ (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

d) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp số tiền sử dụng đất không được ghi nợ (là số tiền bồi thường về đất, hỗ trợ về đất mà hộ gia đình, cá nhân được nhận) tại cơ quan kho bạc nhà nước hoặc đơn vị được cơ quan kho bạc nhà nước ủy nhiệm thu (sau đây gọi là kho bạc) trong thời hạn quy định và nộp chứng từ do kho bạc cung cấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận.

đ) Kho bạc có trách nhiệm thu tiền sử dụng đất theo Thông báo của cơ quan thuế và cung cấp chứng từ cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời chuyên thông tin về số tiền thu được của hộ gia đình, cá nhân đến các cơ quan liên quan theo quy định.

e) Căn cứ chứng từ mà hộ gia đình, cá nhân nộp, Văn phòng trả Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định; trong đó tại Giấy chứng nhận có nội dung về số tiền sử dụng đất ghi nợ và thời hạn thanh toán (trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

5. Trình tự, thủ tục thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân ghi nợ theo quy định tại khoản 3 Điều này.

a) Căn cứ Thông báo của cơ quan thuế, hộ gia đình, cá nhân nộp dần tiền sử dụng đất còn nợ tại kho bạc nhà nước trong thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo khi hết thời hạn 05 năm thì hoàn thành thanh toán toàn bộ tiền sử dụng đất còn nợ. Trường hợp trong thời hạn 05 năm bị mất, thất lạc Thông báo của cơ quan thuế thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được cung cấp lại Thông báo.

b) Quá thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư mà chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn nợ thì hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để được xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp tính trên số tiền còn nợ (được xác định từ thời điểm hết thời hạn 05 năm kể từ ngày có quyết định giao đất tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến thời điểm hộ gia đình, cá nhân đến cơ quan thuế để xác định lại) và nhận Thông báo của cơ quan thuế ngay trong ngày làm việc. Thông báo của cơ quan thuế phải có nội dung: Số tiền sử dụng đất còn nợ, số tiền chậm nộp; thời hạn nộp tiền vào kho bạc là 30 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo.

Quá thời hạn ghi trên Thông báo của cơ quan thuế mà hộ gia đình, cá nhân chưa nộp hết thì phải thực hiện xác định lại số tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp theo quy định nêu trên.

c) Sau khi hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận (bản gốc), chứng từ nộp tiền sử dụng đất (bản gốc) tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để được xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp bị mất, thất lạc chứng từ thì hộ gia đình, cá nhân đến kho bạc để được xác nhận số tiền sử dụng đất đã nộp.

d) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm rà soát, đối chiếu hồ sơ mà hộ gia đình, cá nhân nộp để thực hiện xóa nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận và trả lại Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân ngay trong ngày làm việc.

6. Hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp đủ tiền sử dụng đất còn nợ, tiền chậm nộp (nếu có) trước khi chuyển nhượng, tặng cho, thế

chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đối với trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chưa trả hết nợ tiền sử dụng đất thì người nhận thừa kế có trách nhiệm tiếp tục trả nợ tiền sử dụng đất theo quy định.

### **Chương III**

## **TÍNH, THU, NỢP TIỀN THUÊ ĐẤT**

### *Mục 1*

## **TÍNH TIỀN THUÊ ĐẤT**

### **Điều 24. Căn cứ tính tiền thuê đất**

1. Diện tích tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 25 Nghị định này.
2. Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.
3. Đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.
4. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
5. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại các Điều 39, 40 và 41 Nghị định này.

### **Điều 25. Diện tích tính tiền thuê đất**

1. Diện tích tính tiền thuê đất là diện tích đất có thu tiền thuê đất ghi trên quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, quyết định cho phép chuyển hình thức sử dụng đất thuộc trường hợp phải nộp tiền thuê đất theo quy định (sau đây gọi chung là quyết định cho thuê đất). Trường hợp diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất lớn hơn so với diện tích ghi trên quyết định cho thuê đất thì diện tích đất cho thuê được xác định theo diện tích ghi trên hợp đồng thuê đất.

2. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì diện tích tính tiền thuê đất là diện tích thực tế đang sử dụng.

3. Diện tích tính tiền thuê đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê là diện tích đất được công nhận theo Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến cơ quan thuế theo quy trình quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định này.

### **Điều 26. Thời hạn cho thuê đất**



1. Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Giấy chứng nhận. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất thì thời hạn cho thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

2. Trường hợp công nhận quyền sử dụng đất thuê, thời hạn cho thuê đất được xác định theo Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến cơ quan thuế theo quy trình quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định này.

### **Điều 27. Đơn giá thuê đất**

1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá:

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) nhân (x) Giá đất tính tiền thuê đất. Trong đó:

a) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm từ 0,5% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định và ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể và công bố công khai trong quá trình triển khai thực hiện.

b) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất tại Bảng giá đất áp dụng cho trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về giá đất.

2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá:

a) Trường hợp tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của giá đất tại Bảng giá đất}} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm đ khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định của Chính phủ về giá đất.

### **Điều 28. Đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm**

**Lu1.** Đơn giá thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm quy định tại điểm b khoản

5 Điều 216 Luật Đất đai được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị định này.

2. Đơn giá thuê đất đối với đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng công trình ngầm (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất) theo quy định tại khoản 1 Điều 120 Luật Đất đai được tính như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính theo mức không quá 30% của đơn giá thuê đất trên bề mặt với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này phù hợp với thực tế tại địa phương.

3. Đối với đất xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất phải nộp của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

### **Điều 29. Đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước**

1. Đối với phần diện tích đất không có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.

2. Đối với phần diện tích có mặt nước, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được xác định theo mức không thấp hơn 20% của đơn giá thuê đất hằng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của loại đất có vị trí liền kề có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) cụ thể để tính đơn giá thuê đất có mặt nước quy định tại khoản 2 Điều này phù hợp với thực tế tại địa phương.

### **Điều 30. Cơ quan xác định đơn giá thuê đất**

1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ về giá đất quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất và Phiếu chuyển thông tin xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, Cục Thuế (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài), Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực (đối với các

trường hợp còn lại) xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền thuê đất thực hiện theo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

### **Điều 31. Tính tiền thuê đất**

1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê} \\ \text{đất một} \\ \text{năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích tính tiền thuê} \\ \text{đất theo quy định tại} \\ \text{Điều 25 Nghị định này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất hằng năm theo quy} \\ \text{định tại khoản 1 Điều 27, khoản 1,} \\ \text{điểm a khoản 2 Điều 28, khoản 1,} \\ \text{khoản 2 Điều 29 Nghị định này} \end{array}$$

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

a) Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất trả} \\ \text{một lần cho cả thời} \\ \text{gian thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích tính tiền} \\ \text{thuê đất theo quy định} \\ \text{tại Điều 25 Nghị định} \\ \text{này} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất trả tiền} \\ \text{thuê đất một lần cho cả} \\ \text{thời gian thuê quy định} \\ \text{tại khoản 2 Điều 27,} \\ \text{điểm b khoản 2 Điều 28,} \\ \text{khoản 1, khoản 2 Điều} \\ \text{29 Nghị định này} \end{array}$$

b) Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất có mặt} \\ \text{nước trả một lần cho} \\ \text{cả thời gian thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của phần} \\ \text{diện tích không có mặt} \\ \text{nước} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của} \\ \text{phần diện tích có mặt} \\ \text{nước} \end{array}$$

Trong đó: Tiền thuê đất của diện tích không có mặt nước, tiền thuê đất của phần diện tích có mặt nước được tính theo quy định tại điểm a khoản này. 3. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, không nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

4. Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được xác định theo quy định tại Điều 15 Nghị định này.

5. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm có đơn tự nguyện trả lại đất theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật tính đến thời điểm có đơn tự nguyện trả lại đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

Người sử dụng đất không được sử dụng đất kể từ thời điểm có đơn tự nguyện trả lại đất, sau thời gian 30 ngày kể từ ngày có đơn tự nguyện trả lại đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận, người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp sau khi có đơn tự nguyện trả lại đất nhưng người sử dụng đất vẫn sử dụng đất trong thời gian chờ cơ quan nhà nước có quyết định thu hồi đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định.

6. Trường hợp người sử dụng đất đã sử dụng đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có Quyết định cho thuê đất mà chưa nộp tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian đã sử dụng đất. Số tiền thuê đất hằng năm được xác định theo mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất và giá đất tính tiền thuê đất của từng năm sử dụng đất đến thời điểm có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc xác định và thu, nộp tiền thuê đất kể từ thời điểm có Quyết định cho thuê đất trở về sau được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

7. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 116 Luật Đất đai thì việc tính tiền thuê đất, xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo từng quyết định cho thuê đất.

8. Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 142 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

### **Điều 32. Xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

1. Trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất để cho thuê đất thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; việc hoàn trả được xử lý như sau:

a) **Phương án 1:** Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vào ngân sách nhà nước; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm; hết thời gian được quy đổi đã hoàn thành nộp tiền thuê đất, người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất theo quy định. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, pháp luật về ngân sách nhà nước.

**Phương án 2:** Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định; số tiền thuê đất còn lại sau khi đã trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã hoàn ứng cho Quỹ phát triển đất (nếu có), trong thời hạn 15 ngày, tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm nộp ngân sách nhà nước.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện hoàn trả cho Quỹ phát triển đất; số tiền này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm; hết thời gian được quy đổi đã hoàn thành nộp tiền thuê đất, người thuê đất tiếp tục nộp tiền thuê đất theo quy định.

b) **Phương án 1:** Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt vào ngân sách nhà nước và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất do ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về quỹ phát triển đất, ngân sách nhà nước.

**Phương án 2:** Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn tiền thuê đất thì người sử dụng đất phải hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và được tính số tiền này vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện hoàn

ứng cho Quỹ phát triển đất số tiền đã ứng vốn theo quy định (trong trường hợp Quỹ phát triển đất ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

2. Hồ sơ đề nghị khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà người thực hiện dự án tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này. Việc xử lý khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với 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) thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định này.

4. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được quy đổi kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước theo quy định ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm thì trong khoảng thời gian được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm người thuê đất có quyền về đất đai như đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

5. Việc xác định hoàn trả và xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được thực hiện cùng thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

6. Trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm và bị thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm theo quy định khoản 9 Điều 39 Nghị định này thì việc xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thì không được trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

**Điều 33. Thời gian ổn định tiền thuê đất trả tiền thuê hằng năm**

1. Thời gian ổn định tiền thuê đất hằng năm tính từ thời điểm được Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; việc điều chỉnh tiền thuê đất trả tiền hằng năm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai. Việc xác định đơn giá, tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 25, khoản 1

Điều 29 Nghị định này nhưng không thấp hơn tiền thuê đất đã được xác định của chu kỳ trước đó (chưa trừ số tiền được miễn, giảm tiền thuê đất và các khoản khác được khấu trừ vào tiền thuê đất theo quy định).

## **2. Phương án 1:**

Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó, thì tỷ lệ điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

## **Phương án 2:**

a) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó mà mục đích sử dụng đất trong cùng nhóm đất, vị trí thửa đất, khu đất không thay đổi so với vị trí trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì tỷ lệ (%) điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai được xác định bằng tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm liền kề trước thời điểm điều chỉnh.

b) Trường hợp tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo cao hơn so với chu kỳ liền kề trước đó mà có thay đổi về quy hoạch chung dẫn tới vị trí thửa đất, khu đất có thay đổi so với vị trí đất trong bảng giá đất khi xác định tiền thuê đất của chu kỳ ổn định trước đó thì giá đất tính thu tiền thuê đất hằng năm được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm điều chỉnh tiền thuê đất nhưng không quá hai lần so với tiền thuê đất đã được xác định của chu kỳ ổn định trước đó.

*(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)*

3. Đối với trường hợp chưa có quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng đang sử dụng đất vào mục đích thuộc đối tượng phải thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì tiền thuê đất phải nộp hằng năm không được ổn định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 34. Tính tiền thuê đất trong trường hợp thay đổi hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai**

1. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

a) Trường hợp người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất còn lại thì phải nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần của thời gian thuê đất còn lại được xác định theo quy định tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần và theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định này.

b) Trường hợp trước đó người sử dụng đất đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khấu trừ bằng cách quy đổi ra số năm tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm thì số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại được khấu trừ vào tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Số tiền để khấu trừ nêu trên được tính bằng đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm theo quy định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhân (x) với thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm còn lại nhưng chưa được sử dụng.

2. Chuyển từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất không phải nộp tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất còn lại kể từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đến hết thời hạn cho thuê đất.

### **Điều 35. Tính tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất**

1. Trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai mà thuộc trường hợp thuê đất thì tiền thuê đất được tính như sau:

a) Trường hợp chuyển từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 31 Nghị định này.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất (trong cùng nhóm đất hoặc khác nhóm đất):

b1) Trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất đối với đất trước khi chuyển mục đích thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất trả} \\ \text{một lần cho cả thời} \\ \text{gian thuê khi} \\ \text{chuyển mục đích} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của loại} \\ \text{đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích của thời} \\ \text{gian thuê đất còn lại} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất của loại} \\ \text{đất trước khi chuyển} \\ \text{mục đích của thời gian} \\ \text{thuê đất còn lại} \end{array}$$

b2) Trường hợp có cùng hình thức sử dụng đất là thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, khi chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định này.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất (trong cùng nhóm đất hoặc khác nhóm đất) từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho



cả thời gian thuê mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất hằng năm phải nộp cho mục đích mới được xác định theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với chuyển hình thức từ thuê đất trả tiền thuê đất một lần sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất đã trả một lần của thời gian thuê đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích và được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của loại đất sau khi chuyển mục đích tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai từ đất được Nhà nước giao đất có thời hạn, có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp thuê đất theo quy định tại Điều 121 của Luật Đất đai thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì tiền thuê đất được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất khi} \\ \text{được chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền tiền thuê đất trả một lần của thời} \\ \text{gian sử dụng đất còn lại của loại đất} \\ \text{sau khi chuyển mục đích sử dụng đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Số tiền sử dụng} \\ \text{đất đã nộp} \end{array}$$

*Trong đó: Số tiền sử dụng đất đã nộp được tính bằng tiền tiền thuê đất trả một lần của thời gian sử dụng đất còn lại của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.*

b) Trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm, tiền thuê đất phải nộp được xác định theo mục đích sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định này. Số tiền sử dụng đất đã nộp được trừ vào tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất và được xác định theo quy định tại điểm a khoản này. Số tiền này được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp của tổ chức, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về nộp tiền thuê đất theo quy định tại Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

3.1. Tiền thuê đất của dự án được xác định theo mục đích sử dụng đất sau khi được chuyển mục đích trên cơ sở căn cứ và thời điểm tính tiền thuê đất quy định tại Điều 155 Luật Đất đai, Điều 31 Nghị định này. Đối với khoản tiền mà tổ

chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích được xác định và xử lý theo quy định tại điểm 3.2 khoản này.

3.2. Khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích được xác định và xử lý như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất) theo quy định của pháp luật đất đai thì khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Khoản tiền này được xác định bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này.

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 36 Nghị định này. Trường hợp tổ chức kinh tế lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, số tiền đã trả để nhận chuyển nhượng được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Khoản tiền này được tính bằng số tiền thuê đất nộp một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này.

c) Trường hợp đất nhận chuyển nhượng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng không phải là đất nông nghiệp hoặc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm khi chuyển mục đích sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

d) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (không phải là đất nông nghiệp) đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì không phải nộp tiền thuê đất.

3.3. Việc xử lý khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất có hình thức sử dụng đất hỗn hợp được thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án chỉ có hình thức thuê đất thì toàn bộ khoản tiền được trừ nêu trên được trừ vào số tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của dự án hoặc được xác định và quy đổi là số tiền thuê đất đã hoàn thành cho một số năm đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm.

b) Trường hợp dự án chỉ có hình thức cho thuê đất hoặc có hình thức cho thuê đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với diện tích đất công cộng không có mục đích kinh doanh) thì toàn bộ khoản tiền được trừ nêu trên được trừ vào số tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của dự án hoặc được xác định và quy đổi là số tiền thuê đất đã hoàn thành cho một số năm (đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm).

c) Trường hợp dự án vừa có hình thức thuê đất, vừa có hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và có một hoặc một số hình thức sử dụng đất không phát sinh số tiền phải nộp (giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất nhưng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đối với diện tích đất công cộng không có mục đích kinh doanh) thì toàn bộ khoản tiền được trừ nêu trên được phân bổ cho phần diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất, phần diện tích đất phải nộp tiền thuê đất.

**Điều 36. Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Đất đai**

**1. Tính tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất:**

Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép gia hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất.

Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chu kỳ ổn định tiền thuê đất tính từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất. Trường hợp thời điểm hết thời gian thuê đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định gia hạn thời gian thuê đất thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm đối với khoảng thời gian này.

**2. Tính tiền thuê đất khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất**

a) Trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tiền thuê đất được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp trước khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án người sử dụng đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khấu trừ bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn

thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa sử dụng hết thì tiếp tục được sử dụng cho thời gian đã xác định hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hằng năm còn lại từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án. Hết thời gian nêu trên người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định này.

b) Trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

***Phương án 1:***

b1) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng không thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất phải nộp được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiền thuê đất nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án.

b2) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng có thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời hạn thuê đất được điều chỉnh theo quy hoạch xây dựng chi tiết được điều chỉnh và tiền thuê đất nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước khi điều chỉnh được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất kết hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

***Phương án 2: (Trừ theo số tuyệt đối)***

Trường hợp đang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

b1) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng không thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất nộp được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh và tiền thuê đất đã nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại.

b2) Trường hợp thay đổi thời hạn sử dụng đất của dự án nhưng có thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án thì tiền thuê đất được tính bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê của thời hạn sử dụng đất đã được điều chỉnh theo quy hoạch chi tiết được điều chỉnh và tiền thuê đất đã nộp một lần của thời hạn sử dụng đất còn lại.

***(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)***

### **Điều 37. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án**

Trường hợp người đang thuê 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 cơ cấu sử dụng đất, vị trí từng loại đất, hệ số sử dụng đất, thì phải tính lại tiền thuê đất theo quy định. Trong đó:

1. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của pháp luật thì:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì tiền thuê đất sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất trả} \\ \text{một lần cho cả thời} \\ \text{gian thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất theo quy} \\ \text{hoạch chi tiết sau khi điều} \\ \text{chỉnh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất đã} \\ \text{nộp} \end{array}$$

Trong đó: Tiền thuê đất theo quy hoạch sau khi điều chỉnh được tính đối với toàn bộ dự án theo quy định tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định thì tiền thuê đất sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất trả một lần} \\ \text{cho cả thời gian thuê} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất} \\ \text{chưa nộp} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Chênh lệch tiền thuê đất} \end{array}$$

Trong đó:

b1)

$$\begin{array}{l} \text{Số tiền} \\ \text{thuê} \\ \text{đất} \\ \text{chưa} \\ \text{nộp} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất đã được} \\ \text{xác định và thông báo} \\ \text{theo quy hoạch chi tiết} \\ \text{trước khi được điều chỉnh} \\ \text{nhưng người sử dụng đất} \\ \text{chưa nộp} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Mức thu} \\ \text{tiền chậm} \\ \text{nộp theo} \\ \text{quy định} \\ \text{của pháp} \\ \text{luật từng} \\ \text{thời kỳ} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Thời gian chậm nộp tiền} \\ \text{thuê đất theo quy hoạch} \\ \text{chi tiết trước khi điều} \\ \text{chỉnh (tính đến thời điểm} \\ \text{có quyết định điều chỉnh} \\ \text{quy hoạch xây dựng chi} \\ \text{tiết của dự án)} \end{array}$$

b2)

$$\begin{array}{l} \text{Chênh} \\ \text{lệch} \\ \text{tiền} \\ \text{thuê} \\ \text{đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất phải nộp đối} \\ \text{với toàn bộ dự án theo quy} \\ \text{hoạch chi tiết của dự án sau} \\ \text{khi điều chỉnh tính cho thời} \\ \text{gian thuê đất còn lại} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất phải nộp của toàn} \\ \text{bộ dự án theo quy hoạch chi tiết} \\ \text{trước khi điều chỉnh phân bổ cho} \\ \text{thời gian thuê đất còn lại và không} \\ \text{bao gồm tiền chậm nộp tiền thuê đất} \\ \text{(nếu có)} \end{array}$$

c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo giá đất cụ thể được xác định theo quy định của Chính phủ về giá đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì:

**- Phương án 1:**

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá, tiền thuê đất phải nộp bổ sung được xác định như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê} \\ \text{đất phải} \\ \text{nộp bổ} \\ \text{sung} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất được xác định lại đối với toàn bộ} \\ \text{dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh} \\ \text{theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ} \\ \text{quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều} \\ \text{chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê} \\ \text{đất theo giá} \\ \text{khởi điểm} \end{array}$$

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất phải nộp hằng năm được tính bằng tiền thuê đất phải nộp hằng năm của toàn bộ dự án được xác định lại theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Người thuê đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm đối với toàn bộ dự án tính theo giá đất đã xác định lại. Chu kỳ ổn định tiền thuê đất hằng năm được tính lại bắt đầu từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và được ổn định trong 05 năm.

**- Phương án 2:** Quy định như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá, tiền thuê đất phải nộp bổ sung được xác định như sau:

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

b) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì tiền thuê đất phải nộp hằng năm được xác định lại theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê} \\ \text{đất phải} \\ \text{nộp hằng} \\ \text{năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất phải nộp hằng năm của toàn bộ dự} \\ \text{án được xác định lại theo quy hoạch chi tiết sau} \\ \text{khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời} \\ \text{điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định} \\ \text{điều chỉnh quy hoạch chi tiết} \end{array} \times \frac{\text{Giá trúng} \\ \text{đấu giá}}{\text{Giá khởi} \\ \text{điểm}}$$

Người thuê đất phải nộp tiền thuê đất hằng năm đối với toàn bộ dự án tính theo giá đất đã xác định lại. Chu kỳ ổn định tiền thuê đất hằng năm được tính lại bắt đầu từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và được ổn định trong 05 năm.

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

3. Trường hợp dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết có hình thức sử dụng đất hỗn hợp (trong đó có giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất) thì tính lại số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Nghị định này, tính lại số tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc: Số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền sử dụng đất tính lại; số tiền thuê đất đã nộp (nếu có) được trừ vào tiền thuê đất tính lại.

**Điều 38. Tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được giảm tiền thuê đất**

1. Trường hợp nộp tiền thuê đất hằng năm:

a) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm mà được giảm tiền thuê đất hoặc trường hợp giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định này thì số tiền thuê đất của các năm được giảm tiền thuê đất được tính như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất phải nộp của năm được giảm tiền thuê đất} = \text{Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất} \times (100\% - \text{Tỷ lệ được giảm tiền thuê đất})$$

Trong đó: Tiền thuê đất của năm được giảm tiền thuê đất là số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định này.

b) Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được giảm theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất tiếp tục được khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp bằng số tiền tuyệt đối đối với thời gian (năm) được giảm tiền thuê đất; số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại (sau khi đã khấu trừ vào tiền thuê đất còn phải nộp hằng năm của thời gian được giảm tiền thuê đất) được khấu trừ tiếp bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất sau thời gian được giảm tiền thuê đất theo công thức sau:

*Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trừ vào tiền thuê đất phải nộp còn lại*

$$n = \frac{\text{Tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định}}$$

*n: Số năm, tháng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất.*

2. Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

a) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất hoặc trường hợp giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định này thì số tiền thuê đất phải nộp được tính như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền} \\ \text{thuê đất} \\ \text{phải nộp} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Đơn giá thuê đất} \\ \text{trả một lần cho cả} \\ \text{thời gian thuê} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích} \\ \text{tính tiền} \\ \text{thuê đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Số tiền thuê đất được giảm} \\ \text{quy định tại khoản 2 Điều} \\ \text{40 Nghị định này} \end{array}$$

b) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 31 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền thuê đất được giảm theo quy định tại điểm a khoản này, người sử dụng đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định cho khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

## Mục 2

### MIỄN, GIẢM TIỀN THUÊ ĐẤT

#### Điều 39. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất

1. Người được nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất theo quy định:

a) Trường hợp thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất nhưng người được Nhà nước cho thuê đất không làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm làm thủ tục giảm tiền thuê đất thì chỉ được giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại tính từ thời điểm làm thủ tục để được giảm tiền thuê đất, khoảng thời gian chậm làm thủ tục không được giảm tiền thuê đất.

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục giảm tiền thuê đất đã hết thời gian được giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 41 Nghị định này thì không được giảm tiền thuê đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được hưởng cả miễn và giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này hoặc các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được miễn tiền sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất nhưng có nhiều mức giảm khác nhau quy định tại Nghị định này và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được hưởng mức giảm cao nhất.

3. Việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Nghị định này chỉ được thực hiện trực tiếp đối với đối tượng được Nhà nước cho thuê đất và tính trên số tiền thuê đất phải nộp. Người sử dụng đất nộp giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.



4. Trường hợp đang được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cao hơn quy định của Nghị định này thì tiếp tục được hưởng mức ưu đãi cho thời gian còn lại; trường hợp mức ưu đãi thấp hơn quy định tại Nghị định này thì được hưởng theo quy định tại Nghị định này của thời hạn ưu đãi còn lại kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đã hết thời gian được ưu đãi thì không thực hiện ưu đãi theo Nghị định này.

5. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và được miễn tiền thuê đất nhưng trong thời gian thuê có nguyện vọng nộp tiền thuê đất (không hưởng ưu đãi) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời gian thuê đất còn lại được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 31 tại Nghị định này và theo chính sách, giá đất tại thời điểm người sử dụng đất có văn bản đề nghị được nộp tiền thuê đất và được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận. Người sử dụng đất có quyền về đất đai tương ứng với thời gian thuê đất còn lại như đối với trường hợp không được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Điều 33 Luật Đất đai.

6. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất nếu thực hiện chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật và người mua tài sản trên đất tiếp tục được Nhà nước cho thuê đất cho thời gian thuê đất còn lại với mục đích sử dụng đất theo đúng mục đích khi nhận chuyển nhượng thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được thực hiện như sau:

a) Người chuyển nhượng không được tính số tiền thuê đất đã được miễn, giảm vào giá chuyển nhượng.

b) Người nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại.

7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án đầu tư.

a) Trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác.

b) Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Trường hợp số tiền thuê đất đã được miễn, giảm không tính vào giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện dự án thì người

nhận chuyển nhượng tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư cho thời gian còn lại của dự án.

- Trường hợp người nhận chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện dự án thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định đối với dự án sau chuyển nhượng. Trường hợp người chuyển nhượng đã thực hiện một phần nghĩa vụ tài chính về đất đai thì người nhận chuyển nhượng được kế thừa phần nghĩa vụ mà người chuyển nhượng đã nộp.

8. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và đang trong thời gian được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất khi thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa theo quy định của pháp luật thì tổ chức kinh tế sau khi chuyển đổi hoặc cổ phần hóa tiếp tục được hưởng ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất cho thời gian ưu đãi còn lại nếu tiếp tục sử dụng đất vào đúng mục đích đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước khi chuyển đổi mô hình hoạt động hoặc cổ phần hóa.

9. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, hợp đồng thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc bị thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì phải thực hiện hoàn trả ngân sách nhà nước số tiền thuê đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thực hiện thu hồi được xác định theo giá đất tại bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tính tại thời điểm có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất và cộng thêm tiền chậm nộp tính trên số tiền phải thu hồi theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư;

b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền thuê đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm;

c) Cơ quan Thuế thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm sau khi báo cáo và được Ủy ban nhân dân cùng cấp chấp thuận.

Đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai thì khi làm thủ tục cho thuê đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan tài nguyên và môi trường định kỳ kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất nếu phát hiện người đã được

miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn thì phải báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi việc miễn tiền thuê đất và chuyển thông tin cho cơ quan thuế để phối hợp xác định, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo pháp luật về quản lý thuế.

10. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

11. **Phương án 1:** Không quy định.

**Phương án 2:** Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo quy định của Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền.

*(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)*

12. Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án khai thác tài nguyên khoáng sản.

#### **Điều 40. Miễn tiền thuê đất**

Việc miễn tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

1. Miễn tiền thuê đất trong các trường hợp sau:

a) Đất sản xuất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số;

b) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

c) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng, xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

đ) Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn.

e) Sử dụng đất để xây dựng trạm bảo dưỡng, sửa chữa, bãi đỗ xe (bao gồm cả khu bán vé, khu quản lý điều hành, khu phục vụ công cộng) phục vụ cho hoạt động vận tải hành khách công cộng theo quy định của pháp luật về vận tải giao thông đường bộ.

2. Việc miễn tiền thuê đất trong các trường hợp khác được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

#### **Điều 41. Giảm tiền thuê đất**

Việc giảm tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai được thực hiện như sau:

##### **1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm**

1.1. Giảm 80% tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất. Trường hợp người thuê đất sử dụng đất vào mục đích trồng cây lâu năm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt thì thời gian xây dựng cơ bản vườn cây được giảm tiền thuê đất áp dụng đối với từng loại cây thực hiện theo quy trình kỹ thuật trồng và chăm sóc cây lâu năm do Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định. Việc giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản được thực hiện theo dự án gắn với việc Nhà nước cho thuê đất mới, chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, không bao gồm các trường hợp đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng cơ sở sản xuất kinh doanh và tái canh vườn cây trên diện tích đất đang được Nhà nước cho thuê.

1.2. Giảm 80% tiền thuê đất hằng năm sau thời gian được giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này trong cả thời hạn thuê đất đối với các dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

1.3. Giảm 50% tiền thuê đất hằng năm sau thời gian được giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này trong thời gian:

a) Năm (5) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư; dự án sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; dự án sử dụng đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không.

b) Mười hai (12) năm đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Mười tám (18) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

d) Hai mươi năm (25) năm đối với dự án thuộc Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành khai thác sử dụng công trình ngầm.

Danh mục lĩnh vực ưu đãi đầu tư, lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể (địa bàn cấp huyện).

1.4. Giảm 50% tiền thuê đất hằng năm trong toàn bộ thời gian thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, số tiền thuê đất được giảm được xác định như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được giảm} = \text{Số tiền thuê đất được giảm trong thời gian xây dựng cơ bản} + \text{Số tiền thuê đất được giảm sau thời gian giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản}$$

Trong đó:

2.1. Số tiền thuê đất được giảm trong thời gian xây dựng cơ bản được tính như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được giảm trong thời gian xây dựng cơ bản} = \frac{\text{Số tiền thuê đất nộp một lần của cả thời hạn thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times 80\% \times n1$$

Trong đó:  $n1$  là thời gian được giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

2.2. Số tiền thuê đất được giảm sau thời gian giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản được tính như sau:

$$\text{Số tiền thuê đất được giảm sau thời gian giảm tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản} = \frac{\text{Số tiền thuê đất nộp một lần của cả thời hạn thuê đất}}{\text{Thời hạn thuê đất}} \times A \times n2$$

Trong đó:

-  $A$  là tỷ lệ giảm tiền thuê đất một năm theo quy định tại điểm 1.2, điểm 1.3 khoản 1 Điều này;

-  $n2$  là số năm được giảm tiền thuê đất theo quy định tại điểm 1.2, điểm 1.3 khoản 1 Điều này.

3. Thẩm quyền xác định và quyết định số tiền thuê đất được giảm thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 19 Nghị định này.

4. Việc miễn tiền thuê đất trong các trường hợp khác được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai.

## **Điều 42. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất**

1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất mà không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất được miễn. Người được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai. Việc miễn tiền thuê đất được ghi trong quyết định cho thuê đất. Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra việc miễn tiền thuê đất và thông báo cho cơ quan thuế để truy thu tiền thuê đất trong trường hợp người thuê đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất trong quá trình sử dụng đất.

2. Trường hợp giảm tiền thuê đất, căn cứ vào hồ sơ thuê đất của người thuê đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển đến, đối tượng, mức giảm tiền thuê đất theo quy định, cơ quan thuế xác định số tiền thuê đất phải nộp, số tiền thuê đất được giảm và ban hành quyết định giảm tiền thuê đất; cụ thể:

a) Cục trưởng Cục thuế ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức kinh tế; tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam thuê đất.

b) Chi Cục trưởng Chi cục thuế ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

### **Mục 3**

## **THU, NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT**

### **Điều 43. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất**

1. Căn cứ hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất) về thuê đất; quyết định giá đất, đơn giá cho thuê đất xây dựng công trình ngầm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; cơ quan thuế tổ chức việc tính, thu, nộp tiền thuê đất, cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường (cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai) chuyển đến, cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất; đồng thời gửi cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

b) Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định số thu tiền thuê đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, cơ quan thuế phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để bổ sung; trong thời hạn 05 ngày làm việc sau khi có đủ hồ sơ địa

chính theo quy định, cơ quan thuế thực hiện xác định đơn giá, tính số tiền thuê đất và ra thông báo tiền thuê đất gửi đến người có nghĩa vụ phải nộp tiền thuê đất; đồng thời gửi cơ quan chuyên Phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Hằng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất để thực hiện việc thu, nộp trong thời gian ổn định tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất phải nộp, sau đó thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

3. Sau thời kỳ ổn định tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Đất đai, cơ quan thuế phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện việc xác định và thông báo cho người thuê đất thực hiện điều chỉnh lại tiền thuê đất cho thời kỳ ổn định tiếp theo theo quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.

4. Cơ quan thuế lập hồ sơ theo dõi tình hình thu, nộp tiền thuê đất theo mẫu do Bộ Tài chính quy định.

#### **Điều 44. Thu, nộp tiền thuê đất**

1. Tiền thuê đất nộp ngân sách nhà nước bằng tiền Việt Nam (VNĐ); trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nộp tiền thuê đất bằng ngoại tệ thì thực hiện quy đổi sang tiền VNĐ theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp.

2. Việc nộp tiền thuê đất quy định như sau:

a) Cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất đến người thuê đất; đồng thời gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan tài nguyên và môi trường.

b) Người thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo đúng quy định tại thông báo của cơ quan thuế.

3. Thời hạn nộp tiền thuê đất

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải được quy định cụ thể tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá để người trúng đấu giá thực hiện, nhưng không quá thời hạn phải nộp tiền thuê 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 thuê đất chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế tính từ thời điểm người trúng đấu giá phải nộp tiền thuê đất nhưng không nộp đến thời điểm người trúng đấu giá thực hiện nộp tiền thuê 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 của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản. 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 thuê 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 đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về quản lý thuế.

b) Trường hợp được nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, thời hạn nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Quá thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày phải nộp đủ tiền thuê đất theo quy định mà người thuê đất không nộp đủ tiền thuê đất thì cơ quan thuế thực hiện cưỡng chế thuế theo quy định.

Trường hợp người thuê đất không tuân thủ việc cưỡng chế thì cơ quan thuế chuyển hồ sơ cho cơ quan tài nguyên môi trường trình cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; trong đó bao gồm cả việc thu hồi đất (nếu có).

4. Bộ Tài chính quy định tờ khai, chứng từ, sổ theo dõi thu, nộp tiền thuê đất.

## **Chương IV**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

#### *Mục 1*

### **TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT TRONG XÁC ĐỊNH VÀ THU NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT**

#### **Điều 45. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất**

##### 1. Cơ quan tài chính:

Chủ trì xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ (%) cụ thể để xác định đơn giá thuê đất; mức tỷ lệ (%) để tính tiền thuê đối với đất xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất đã xác định cho người sử dụng đất, đất có mặt nước theo quy định tại Điều 25, 26 và 27 Nghị định này.

##### 2. Cơ quan tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai:

a) Xác định địa điểm, vị trí, diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất, giá đất cụ thể.



b) Hằng năm, thống kê, tổng hợp các các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất và thông báo cho các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán theo chức năng nhiệm vụ được giao.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

### 3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tài nguyên và môi trường và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuê đất có mặt nước, tiền thuê đất để xây dựng công trình ngầm, công trình ngầm nằm ngoài phần không gian sử dụng đất, số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giảm và thông báo cho người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này.

b) Tổ chức thực hiện, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc, giải quyết khiếu nại về tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật về quản lý thuế và pháp luật khác có liên quan.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

### 4. Cơ quan kho bạc nhà nước:

a) Thu đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước theo thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan có thẩm quyền và không được từ chối thu vì bất cứ lý do gì.

b) Không được chuyển việc thu tiền sang ngày hôm sau khi đã nhận đủ thủ tục nộp tiền của người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

### 5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

b) Cùng với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin trên Bảng kê thanh toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

### 6. Người sử dụng đất:

a) Thực hiện việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này và quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan thuế.

c) Quá thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế mà không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 46 Nghị định này.

#### **Điều 46. Xử lý chậm nộp**

Trường hợp chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước thì người sử dụng đất phải nộp tiền chậm nộp. Việc xác định tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### **Điều 47. Khiếu nại và giải quyết khiếu nại**

Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Luật Khiếu nại và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trong thời gian chờ giải quyết, người khiếu nại phải nộp đúng thời hạn và nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã thông báo.

### **Mục 2**

## **TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT**

#### **Điều 48. Trách nhiệm của Bộ Tài chính**

1. Hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Nghị định này.
2. Quy định hồ sơ, tờ khai, mẫu sổ để quản lý việc thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và phân cấp việc quản lý thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 49. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Ban hành mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước và quyết định giá đất cụ thể theo thẩm quyền làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất tiền thuê đất.

2. Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương khẩn trương hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với người sử dụng đất để thực hiện tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

5. Chỉ đạo kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm về kê khai và thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không đúng đối tượng, chế độ gây thiệt hại cho Nhà nước cũng như người nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; kiểm tra việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất và thông báo cho cơ quan thuế để truy thu (hoàn trả) tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất, thuê đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong quá trình sử dụng đất.

6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

7. Căn cứ trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, giá đất và quy định về trình tự, thủ tục xác định và thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này để xây dựng và ban hành Quy định về quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất phù hợp với thực tế của địa phương.

8. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Mục 1**

#### **ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP VÀ XỬ LÝ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỤ THỂ**

##### **Điều 50. Điều khoản chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất**

1. Trường hợp người sử dụng đất đã được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính và thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều này, điểm d khoản 2 Điều

257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện xác định và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính như sau:

- **Phương án 1:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 03 tháng tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

- **Phương án 2:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 01 năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

- **Phương án 3:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

- **Phương án 4:** Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

*(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)*

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trên

Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật từng thời kỳ mà đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa thanh toán hết nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10 tháng 12 năm 2019 thì phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất từ ngày 10 tháng 12 năm 2019 đến trước ngày Nghị định này 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 thực hiện việc trả nợ theo quy định tại Điều 23 Nghị định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng được miễn tiền sử dụng đất nhưng chưa hoàn thành thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất được miễn trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, cơ quan thuế chuyển lại hồ sơ cho cơ quan tài nguyên môi trường để xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật đất đai và quy định tại Nghị định này.

5. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng và đang thực hiện các thủ tục giảm tiền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng chưa có quyết định giảm tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì nay thực hiện giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp mức giảm tại Nghị định này thấp hơn mức giảm mà người sử dụng đất đang làm thủ tục giảm thì người sử dụng đất được hưởng mức giảm cao hơn.

6. Đối với các hồ sơ tính tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

### **Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vượt hạn mức giao đất tại thời điểm giao thì phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định tại khoản 1 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 và phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

2. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời

hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất; trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Nghị định này. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 mà phải chuyển sang thuê đất thì tính, thu, nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 mà chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 thì tính, thu, nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này.

Đối với đất của đơn vị nghiệp công lập thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc đã chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục miễn tiền thuê đất thì nay không phải nộp tiền thuê đất (bao gồm cả tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời gian chưa hoặc chậm làm thủ tục miễn tiền thuê đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành). Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không hoàn trả số tiền đã nộp.

4. Trường hợp tổ chức kinh tế, công ty nông, lâm nghiệp đã sử dụng đất thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa có quyết định cho thuê đất thì phải nộp tiền thuê đất cho thời gian đó.

5. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và đã thực hiện xong các thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất (được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép miễn, giảm tiền thuê đất) thì tiếp tục được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Hết thời gian miễn, giảm thì thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì áp dụng ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê đất theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; trường hợp mức ưu đãi tại Nghị định này cao hơn thì áp dụng theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp người sử dụng đất chưa làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các trường hợp thuộc đối tượng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất theo các quy định khác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trước Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất theo các quy định đó, không áp dụng theo quy định tại Nghị định này.

6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, nếu có nhu cầu chuyển sang thuê đất thì không phải nộp tiền thuê đất cho thời hạn sử dụng đất còn lại.

7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà người thuê đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì xử lý như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì được tiếp tục nộp tiền thuê đất theo số đã được thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất tăng thêm so với số đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo như quy định tại khoản 2 Điều 50, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

8. Trường hợp nhà đầu tư thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá và đã ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đang còn trong thời hạn thuê đất nhưng chưa được khấu trừ vào số tiền thuê đất phải nộp hằng năm mà chưa được tính vào chi phí (vốn) đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật từng thời kỳ thì từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 thực hiện khấu trừ theo quy định tại Nghị định này.

9. Trường hợp đã có quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê thì việc xác định tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Đối với khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được xác định cụ thể như sau:

**- Phương án 1:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 03 tháng tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**- Phương án 2:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng lãi suất tiền gửi trung bình 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất của kỳ hạn 01 năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**- Phương án 3:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng 50% khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**- Phương án 4:**

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ, tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

**(đề nghị Bộ, ngành địa phương có ý kiến lựa chọn Phương án cụ thể)**

10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 01 năm 2025 thì tiếp tục được ổn định đơn giá thuê đất đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định đơn giá thuê đất thì thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 29 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định tiền thuê đất thì



thực hiện việc điều chỉnh đơn giá được áp dụng theo quy định tại Điều 31 Nghị định này.

11. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê hằng năm mà thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì được thực hiện tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 29 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Đơn giá thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định đơn giá thì thực hiện việc điều chỉnh đơn giá được áp dụng theo quy định tại Điều 31 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

12. Các trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà đã nộp trước tiền thuê đất cho nhiều năm thì trong thời hạn đã nộp tiền thuê đất không phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này. Hết thời hạn đã nộp tiền thuê đất thì thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo quy định tại Điều 26 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất này được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định đơn giá thì thực hiện việc điều chỉnh tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 31 Nghị định này.

13. Các trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép dùng giá trị quyền sử dụng đất thuê (tiền thuê đất) góp vốn liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không điều chỉnh theo quy định của Nghị định này. Trường hợp thời hạn góp vốn liên doanh, liên kết bằng giá trị quyền sử dụng đất kết thúc vào thời điểm Nghị định này có hiệu lực và quyền quản lý, sử dụng đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của người sử dụng đất thuê theo quy định của pháp luật thì phải xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 27, Điều 28 và Điều 29 Nghị định này.

14. Đối với các hồ sơ tính tiền thuê đất trong Khu kinh tế, Khu công nghệ cao đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì cơ quan đó chuyển lại hồ sơ cho cơ quan chức năng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện theo thẩm quyền và trách nhiệm được giao.

## **Điều 52. Xử lý một số vấn đề cụ thể**

1. Xác định nghĩa vụ về tiền thuê đất đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

a) Đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất hoặc

tại một trong ba loại giấy tờ nêu trên có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất nhưng đã thực hiện điều chỉnh lại theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024 như sau:

a1) Tính, thu tiền thuê đất hằng năm cho thời gian thuê đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để xác định, thu, nộp tiền thuê đất cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

a2) Tính, thu tiền thuê đất một lần cho khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết thời gian cho thuê lại đất. Số tiền này được xác định trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại, thời gian cho thuê lại đất còn lại tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, đơn giá thuê đất hằng năm xác định theo quy định của pháp luật tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2006 và cộng thêm một khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đối với số tiền này tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc tính từ thời điểm cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với trường hợp đã cho thuê lại đất từ sau ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

b) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và đã cho thuê lại đất theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiền thuê đất của doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 260 Luật đất đai năm 2023 như sau:

b1) Xác định, thu, nộp tiền thuê đất hằng năm từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc theo đơn giá thuê đất đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền thuê đất và được quyết toán số tiền thuê đất theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp chưa xác định đơn giá thuê đất hoặc đang tạm nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa đúng chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành Thông báo tạm nộp tiền

thuê đất thì phải thực hiện xác định lại để thu, nộp tiền thuê đất cho thời gian từ thời điểm được Nhà nước cho thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

b2) Xác định, thu, nộp tiền thuê đất một lần cho thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết thời gian cho thuê lại đất tương ứng với diện tích đã cho thuê lại như sau:

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 10 năm 2009 (ngày Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được xác định bằng tiền thuê đất hằng năm tại thời điểm cho thuê lại đất nhân (x) số năm cho thuê lại đất (tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết thời gian cho thuê lại đất) và cộng thêm một khoản tiền tương đương với mức thu tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ tính từ thời điểm nhà đầu tư cho thuê lại đất đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

- Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 10 năm 2009 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì số tiền thuê đất phải nộp một lần được xác định bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất (tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết thời gian cho thuê lại đất) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cho thuê lại đất.

c) Đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà một trong ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp cho Nhà nước số tiền thuê đất một lần được xác định theo nguyên tắc quy định tại điểm a, điểm b khoản này.

d) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải hoàn thành việc nộp số tiền thuê đất được xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này trước ngày 31 tháng 12 năm 2026. Quá thời hạn này mà doanh nghiệp chưa hoàn thành việc nộp tiền thì bị xử lý bằng các biện pháp hành chính và thu tiền nộp tiền chậm nộp tính trên số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

**Mục 2****ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH****Điều 53. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
2. Nghị định này thay thế các Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Khu kinh tế, khu công nghệ cao.
3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội theo quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 và Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.

**Điều 54. Trách nhiệm thi hành**

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, người được Nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB giám sát tài chính QG;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTCP, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).KN.

**TM. CHÍNH PHỦ**  
**THỦ TƯỚNG**