

BỘ TÀI CHÍNH

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

Số: ~~71~~⁷¹²⁸/BTC-QLCS

Hà Nội, ngày ~~24~~²⁴ tháng 5 năm 2025

V/v đăng tải dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ.



Kính gửi: Công thông tin điện tử Chính phủ.

Căn cứ quy định tại Luật Đất đai năm 2024, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ và chương trình công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật của năm 2025, Bộ Tài chính đã dự thảo Tờ trình Chính phủ, dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ (đính kèm) gồm các dự thảo:

(1) Dự thảo Tờ trình Chính phủ về dự thảo Nghị định;

(2) Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 quy định về Quỹ phát triển đất.

(3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định với quy định pháp luật hiện hành.

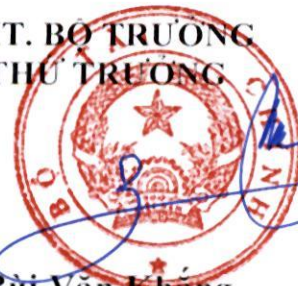
Bộ Tài chính đề nghị Công thông tin điện tử Chính phủ đăng tải toàn bộ dự thảo hồ sơ xây dựng Nghị định nêu trên để lấy ý kiến đối với nội dung của dự thảo Nghị định.

Mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Quý cơ quan. / *u*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục CNTT&CDS (để đăng tải trên Cổng TTĐT Bộ Tài chính);
- Báo Tài chính – Đầu tư (để đăng tải trên Trang thông tin về TSC);
- Lưu: VT, QLCS (056) *u*

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Bùi Văn Kháng

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo lần 2

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 quy định về Quỹ phát triển đất

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; trên cơ sở tổng hợp ý kiến đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương trong quá trình thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất, 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 nêu trên (sau đây gọi là dự thảo Nghị định). Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ về dự thảo Nghị định như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Về căn cứ pháp lý

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024¹; trong đó, tại khoản 4 Điều 114, khoản 1, khoản 3 Điều 153 Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định cụ thể về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản thu ngân sách từ đất đai khác; quy định chi tiết về Quỹ phát triển đất.

- Ngày 30/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; theo đó, quy định cụ thể về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ghi nợ tiền sử dụng đất)

¹ Theo Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) 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.

- Ngày 31/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất; trong đó quy định cụ thể về tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất; cơ chế tài chính của Quỹ phát triển đất.

Quá trình thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, một số Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, người sử dụng đất có đề nghị Bộ Tài chính nghiên cứu, cáo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, bổ sung, điều chỉnh một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất tại 02 Nghị định này để thống nhất trong thực hiện. Do vậy, việc Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP là có căn cứ pháp lý.

2. Về căn cứ thực tiễn

Thực hiện Luật Đất đai năm 2024, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất. Nội dung của 02 Nghị định được xây dựng theo nguyên tắc quy định cụ thể các điều, khoản mà Luật Đất đai năm 2024 giao cho Chính phủ quy định chi tiết liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất.

Việc Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ ban hành quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, có hiệu lực thi hành đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật đã đảm bảo kịp thời đưa các quy định mới của pháp luật vào cuộc sống, góp phần giải quyết các ách tắc về thể chế, khơi thông nguồn lực về đất đai. Tuy nhiên, qua thực tế thực hiện chính sách tại các địa phương thì có một số nội dung vướng mắc cần hoàn thiện để đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong tổ chức thực hiện, trong đó tập trung chủ yếu vào các quy định liên quan đến xử lý chuyển tiếp giữa Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật đất đai năm 2013 cần quy định cụ thể hơn để đơn giản, thuận lợi khi thực hiện.

Bên cạnh đó, để thực hiện chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy, xây dựng chính quyền địa phương hai cấp và thi nhiều nội dung quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP cũng cần được sửa đổi để đồng bộ với mô hình chính quyền hai cấp và bộ máy nhà nước sau khi sắp xếp.

Ngoài ra, qua rà soát quy định của pháp luật hiện hành về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất quy định tại các Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ còn có một số lỗi về kỹ thuật soạn thảo cần được điều chỉnh để thống nhất trong thực hiện.

Từ cơ sở trên, việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ là có căn cứ thực tiễn.

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các hiệp hội, tổ chức, cá nhân trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, Bộ Tài chính đã xây dựng dự thảo Nghị định và có Công văn số 1060/BTC-QLCS ngày 23/01/2025 gửi các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về việc xin ý kiến đối với dự thảo Nghị định; đồng thời, có Công văn số 1061/BTC-QLCS ngày 23/01/2025 gửi Cổng thông tin điện tử Chính phủ đề nghị đăng tải dự thảo Nghị định để lấy ý kiến rộng rãi đối với nội dung Dự thảo.

2. Rà soát, tổng hợp, tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo Nghị định và gửi lấy ý kiến lần 2 của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam; Hội đồng Dân tộc của Quốc hội; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các Tập đoàn, Tổng công ty do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập.

Ngày.../.../2025, Bộ Tài chính có Công văn số/BTC-QLCS gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định. Ngày .../.../2025 Bộ Tư pháp có văn bản thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

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

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất để giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra trong quá trình triển khai thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP của Chính phủ theo kiến nghị, đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương.

2. Quan điểm

- Đảm bảo thống nhất, đồng bộ và phù hợp với pháp luật về đất đai, ngân sách nhà nước, quản lý thuế và các pháp luật khác có liên quan.

- Đảm bảo quy định bao quát được hết các trường hợp phát sinh về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất trên thực tế.

- Có kế thừa các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất theo quy định của pháp luật về đất đai năm 2003, năm 2013.

- Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất trong mối quan hệ liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất.

IV. VỀ BỐ CỤC CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Dự thảo Nghị định gồm 05 Điều. Trong đó:

- Điều 1, Điều 2 quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng;

- Điều 3 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Điều 4 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

- Điều 5 quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện.

V. NỘI DUNG CHÍNH DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng (Điều 1, Điều 2 dự thảo Nghị định)

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

- Đối tượng áp dụng gồm: (i) Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ; (ii) Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; Quỹ phát triển đất; Tổ chức được ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; Các cơ quan, tổ chức, đơn vị khác có liên quan.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 3 dự thảo Nghị định):

2.1. Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân

Kể thừa nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại pháp luật đất đai năm 2013 (Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ), tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở. Tuy nhiên, do lỗi kỹ thuật soạn thảo nên các khoản 1, 2 và 3 Điều 19 Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định chưa rõ nguyên tắc nêu trên.

Vì vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng 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 chỉ được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.

Đồng thời, bổ sung nội dung quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP để làm rõ hơn nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (hiện nay trong hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người sử dụng đất là đồng bào dân tộc thiểu số quy định tại Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ đã quy định rõ nội dung này).

b) Về nguyên tắc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định

Tại khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định nguyên tắc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm **hoặc** sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai **hoặc** người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP mới chỉ quy định xử lý đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024; chưa có quy định xử lý đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/8/2024 nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát hiện không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi (tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm.

Do đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi quy định tại khoản 6 Điều 17, khoản 7 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng:

- Quy định việc tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo chính sách và giá đất tại thời điểm phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định (thời điểm có các quyết định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực tế).

- Phân biệt đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích² và trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi (tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm³ để quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi đối với từng trường hợp cho phù hợp.

- Quy định cụ thể hơn trách nhiệm của cơ quan thuế, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong việc tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi.

- Bổ sung khoản 6 Điều 17, khoản 9 Điều 38 quy định về trình tự xử lý, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cơ quan thuế, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tại địa phương trong việc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định (*quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định*).

c) Về nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo địa bàn ưu đãi đầu tư

² Ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi, người sử dụng đất phải nộp thêm khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

³ Ngoài tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi, người sử dụng đất phải nộp thêm khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Trên thực tế có trường hợp sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư theo pháp luật về đầu tư; tuy nhiên, diện tích đất được giao, cho thuê nằm trên nhiều địa bàn khác nhau nên có mức miễn, giảm khác nhau. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định hướng dẫn đối với trường hợp này.

Vì vậy, tại khoản 3, khoản 9 Điều 3 dự thảo Nghị định bổ sung quy định: *Trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP mà nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.*"

Nội dung quy định nêu trên là kế thừa nguyên tắc quy định tại pháp luật về thu tiền thuê đất trong Khu kinh tế theo Luật Đất đai năm 2013 (điểm d khoản 6 Điều 8 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017 của Chính phủ⁴).

2.2. Về miễn, giảm tiền sử dụng đất khi giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi

Tại điểm l khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được thực hiện khi giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi và giao Chính phủ quy định chi tiết điểm này.

Quy định chi tiết nội dung nêu trên, tại điểm d khoản 1 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm l khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 18 nêu trên, có ý kiến cho rằng quy định miễn tiền sử dụng đất đối với trường hợp nêu trên là chưa công bằng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất, đủ điều kiện bồi thường về đất ở thì phải nộp tiền sử dụng tại nơi tái định cư (không được miễn, giảm tiền sử dụng đất); vì vậy, đề nghị sửa dự thảo Nghị định theo hướng quy định mức giảm 50% tiền sử dụng đất thay vì miễn.

Do đó, Bộ Tài chính trình Chính phủ sửa đổi nội dung nêu trên theo hướng bãi bỏ điểm d khoản 1 Điều 18 và sửa đổi khoản 1 Điều 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định giảm 50% tiền sử dụng đất khi giao đất ở

⁴ Quy định: "Trường hợp Khu kinh tế nằm trên phạm vi nhiều huyện thì việc ưu đãi miễn tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng huyện."

đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi (*quy định tại khoản 5 Điều 2 dự thảo Nghị định*); tức là chuyển từ mức miễn tiền sử dụng đất thành giảm 50% tiền sử dụng đất. Trong trường hợp này nếu người dân có khó khăn về tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2.3. Về quy định chuyển tiếp đối với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành

- Pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013⁵ quy định: 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 mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp tiền thuê đất, tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích; khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan tài chính xác định và được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) hoặc được quy đổi ra số năm hoàn thành tiền thuê đất (trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm). Khoản tiền này được xác định theo giá đất của mục đích sử dụng đất nhận chuyển nhượng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Để tính khoản được trừ trong trường hợp này, cơ quan nhà nước phải tính một phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng giả định; việc này tốn thời gian và thủ tục. Vì vậy, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đã điều chỉnh cách tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp này theo hướng: Tổ chức kinh tế vẫn phải nộp chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích mới (sau khi chuyển mục đích) trừ (-) tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo mục đích cũ (trước khi chuyển mục đích) tính tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất (không phải lập phương án bồi thường giả định và so sánh với mức tiền nhận chuyển nhượng trước đây để tính khoản được trừ).

⁵ Tại điểm d khoản 1 Điều 5, điểm b khoản 1 điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 4 Điều 12, điểm c khoản 1 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tuy nhiên, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định xử lý chuyển tiếp đối với 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 mà phải chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; chưa quy định cơ quan xác định số tiền người sử dụng đất đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp này.

Để thống nhất áp dụng pháp luật, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung khoản 10 Điều 50, khoản 16 Điều 51 quy định xử lý chuyển tiếp xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) đối với trường hợp nêu trên theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; đồng thời, quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai trong trường hợp phải xác định giá đất cụ thể của loại đất trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ quan thuế trong việc xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) đối với trường hợp này (*quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 dự thảo Nghị định*).

2.4. Về quy định khoản tiền bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

Tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định về 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 này (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). Theo đó, tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về khoản thu bổ sung này. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị không thu khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; có ý kiến đề nghị điều chỉnh mức thu hoặc điều chỉnh thời gian tính khoản thu bổ sung. Về vấn đề này, Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ như sau:

a) Về đề nghị không thu khoản thu bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Việc người sử dụng đất phải nộp bổ sung một khoản tiền đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Vì vậy, việc không thu khoản tiền này

vượt thẩm quyền của Chính phủ.

b) Về mức thu tiền bổ sung.

Trên cơ sở phương án được đa số Thành viên Chính phủ lựa chọn⁶, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo phương án mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai⁷; lý do của Phương án này là mức thu bổ sung bằng 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tương đương với 50% khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế) có tính đến yếu tố chia sẻ trách nhiệm về nghĩa vụ tài chính về đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong trường hợp thực tế các địa phương phản ánh thường khó xác định lỗi của việc chậm xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bảo đảm đơn giản, rõ ràng trong thực hiện vì mức thu theo phương án này đã có sẵn trên hệ thống theo dõi của cơ quan thuế, người sử dụng đất cũng có thể tự tính được số tiền phải nộp.

Nay, có 02 ý kiến tham gia đề nghị sửa mức thu nêu trên: (i) *Đề nghị giảm mức thu để tránh gây ra gánh nặng tài chính với doanh nghiệp theo hướng tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm của Ngân hàng TMCP mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ của kỳ hạn 03 tháng*; (ii) *Đề nghị giảm mức thu xuống không quá 4%/năm với lý do người sử dụng đất hoàn toàn không có lỗi dẫn đến Quyết định phê duyệt giá đất ban hành chậm*.

Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép giữ như mức thu 5,4%/năm như phương án đa số Thành viên Chính phủ thống nhất (không sửa đổi, bổ sung nội dung này tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP). Lý do:

- Về nguyên tắc, theo quy định của pháp luật về đất đai thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước tại thời điểm phát sinh khoản thu này (thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc thời điểm bàn giao đất trên thực địa); tuy nhiên, do chậm quyết định giá đất nên Nhà nước chậm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; vì vậy, người sử dụng đất được hưởng lợi từ việc chậm nộp tiền này trong thời gian chậm tính tiền theo quy định, cụ thể: (i) Bằng lãi suất tiền vay ngân hàng thương mại (nếu người sử dụng đất dùng vốn vay để trả tiền đất); (ii) Bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng thương mại (nếu người sử dụng đất định dùng vốn tự có để trả tiền đất – họ có thể dùng số tiền đáng lẽ phải nộp để gửi ngân hàng hoặc để sản xuất, kinh doanh). Đồng thời, theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, pháp luật về quản lý thuế⁸ thì người sử dụng đất có nghĩa vụ kê khai tiền sử

⁶ Có 23/25 Thành viên Chính phủ lựa chọn phương án 5,4%/năm.

⁷ Tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

⁸ Khoản 5 Điều 17 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, khoản 6 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (nay là khoản 6 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)

dụng đất, tiền thuê đất và nộp hồ sơ vào cơ quan nhà nước để thực hiện việc xác định giá đất, tính tiền và ban hành thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Liên quan đến mức thu nêu trên, một số ý kiến cho rằng “*người sử dụng đất hoàn toàn không có lỗi dẫn đến quyết định phê duyệt giá đất ban hành chậm*” là không có cơ sở vì theo báo cáo của các địa phương trong thời gian xây dựng Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, trường hợp này thường không xác định được lỗi của cơ quan nhà nước hay người sử dụng đất. Cũng có ý kiến đề nghị thu theo mức lãi suất tiền gửi trung bình kỳ hạn 03 tháng của 03 ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ (hiện nay khoảng từ 1,9% đến 2,4%) hoặc theo mức lãi suất không kỳ hạn; tuy nhiên, mức thu bổ sung này là thấp, không tương xứng với bản chất của khoản thu này như phân tích nêu trên. Do đó, Chính phủ đã xem xét kỹ và lựa chọn Phương án mức thu bổ sung bằng 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (như quy định hiện hành tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP)

c) Về thời gian tính thu tiền bổ sung (tính từ thời điểm nào đến thời điểm nào).

Tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chưa có quy định hướng dẫn khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm nào đến thời điểm nào mà chỉ trích dẫn quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai là “*người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”.

Trong thời gian vừa qua, tổng hợp phản ánh vướng mắc của một số địa phương (STC tỉnh Khánh Hòa, Cục Thuế Hà Nội, Công ty Vin Group...), Bộ Tài chính đã dự thảo nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP liên quan đến nội dung này, gửi xin ý kiến Bộ, ngành, địa phương ngày 23/01/2025; trong đó hướng dẫn khoản tiền phải nộp bổ sung tính từ thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tuy nhiên, một số ý kiến tham gia về dự thảo quy định nêu trên nêu vướng mắc như sau:

* Về tính tiền bổ sung từ thời điểm nào?

(i) Nếu tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất (theo giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) thì thời điểm tính tiền bổ sung tính từ thời điểm quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (như dự thảo Nghị định đã gửi xin ý kiến) là hợp lý (Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp giá đất tính tiền là giá đất trên bảng giá đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi giá đất trên quyết định giao đất, cho thuê đất). Tuy nhiên,

đối với trường hợp chuyển tiếp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai⁹ thì chưa rõ thời điểm tính tiền là thời điểm nào? (Thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, bàn giao đất thực tế hay thời điểm ngày 01/01/2005).

Về nội dung này, Bộ Tài chính trình Chính phủ quy định tại dự thảo Nghị định theo hướng: *Trường hợp tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá đất trên Bảng giá đất (theo giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) theo quy định thì khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Riêng đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm có quyết định giao đất cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm có Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 dự thảo Nghị định).*

(ii) Nếu tính tiền bổ sung theo giá đất cụ thể theo 04 phương pháp: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập thặng dư thì trên thực tế có 02 thời điểm: (1) Thời điểm của chính sách và giá đất để tính tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất chuyển tiếp: thời điểm này đã được quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai (dự thảo Nghị định đã gửi xin ý kiến quy định theo thời điểm này); (2) Thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất (sau thời điểm của chính sách và giá đất tính tiền). Pháp luật đất đai trước năm 2024 không quy định rõ thời điểm này; Luật Đất đai năm 2024 quy định việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là trong thời hạn không quá 180 ngày, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp giá đất tính tiền là giá đất trên bảng giá đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi giá đất trên quyết định giao đất, cho thuê đất.

Có ý kiến đề nghị nên tính tiền bổ sung từ thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; trường hợp pháp luật đất đai trước năm 2024 không quy định rõ thời điểm này thì tính tại thời điểm sau 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất.

Về vấn đề này, Bộ Tài chính trình Chính phủ theo 02 Phương án như sau:

Phương án 1: Khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm phải tính tiền sử

⁹ Điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai quy định: *Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được bàn giao đất trên thực tế trước ngày 01 tháng 01 năm 2005 thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất áp dụng tại thời điểm bảng giá đất năm 2005 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành.*

dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

Phương án 2: Khoản tiền bổ sung được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa không quá 180 ngày).

Phương án 1 đơn giản, đảm bảo thời điểm tính tiền thu bổ sung khớp với thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm b và c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai; tuy nhiên, phương án này không công bằng với người sử dụng đất vì chưa trừ cho người sử dụng đất thời gian mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đáng lẽ phải xác định và ban hành Quyết định về giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Phương án 2 khắc phục được nhược điểm của phương án 1 nhưng cơ sở để xác định thời gian “180 ngày” là quy định theo hướng áp dụng quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 để trừ khoảng thời gian tối đa để cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho người sử dụng đất.

Khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất, trong khi pháp luật đất đai năm 2013 không có quy định cụ thể về thời gian phải xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 chưa quy định rõ về khoảng thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất làm cơ sở để xác định khoản thu bổ sung có được trừ đi thời gian mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thực hiện xác định giá đất cụ thể hay không. Do vậy, Bộ Tài chính thấy rằng đề xuất của một số cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp về việc không thu khoản thu bổ sung đối với khoảng thời gian mà cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (tối đa 180 ngày) là hợp lý.

Từ cơ sở trên, Bộ Tài chính dự kiến sửa đổi khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo **Phương án 2**. Đồng thời, hiện nay Bộ Nông nghiệp và Môi trường đang được Lãnh đạo Chính phủ giao nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2024¹⁰; do vậy, Bộ Tài chính kiến nghị Chính phủ giao Bộ Nông nghiệp và Môi trường cập nhật để bổ sung vào dự thảo Luật (sửa đổi) nội dung này tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai để thống nhất

¹⁰ Công văn số 3801/VPCP-NN ngày 02/5/2025 của Văn phòng Chính phủ

thực hiện.

2.5. Về xử lý chuyển tiếp về miễn, giảm tiền thuê đất

Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP chỉ quy định áp dụng đối với đối tượng là đơn vị sự nghiệp công lập (không áp dụng đối với doanh nghiệp); trong khi doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công ích như Công ty nước sạch Hà Nội cũng có vướng mắc tương tự; vì vậy, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp nêu trên để giải quyết vướng mắc đối với các trường hợp thuộc tổ chức 100% vốn nhà nước sử dụng đất xây dựng các công trình cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải tại khu vực thành thị và nông thôn thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất (Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội; tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất trước 01/7/2014 sau ngày 01/7/2014 phải thuê đất, thuộc đối tượng được miễn giảm tiền thuê đất và các trường hợp thuê đất tương tự). Người thuê đất chậm nộp hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền thuê đất xuất phát từ các nguyên nhân khách quan, trong đó có nguyên nhân thời gian thực hiện thủ tục cho thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường bị kéo dài không xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của người thuê đất.

Về nội dung này, Bộ Tài chính trình Chính phủ như sau: Hiện nay mới có thành phố Hà Nội, Công ty cấp nước sạch Hà Nội và Hiệp hội cấp nước Việt Nam... có ý kiến về nội dung này, Bộ Tài chính chưa tổng hợp vào dự thảo.

(Đề nghị các Bộ, địa phương liên quan rà soát có thêm ý kiến về nội dung này).

2.6. Về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp người sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành

Tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, đã hoàn thành hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền

thuê đất và trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng cần tách bạch quy định nêu trên với quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất).

Do đó, để rõ ràng trong tổ chức thực hiện, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 7 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP nội dung: “*Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến nay Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này.*”

2.7. Về xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở theo pháp luật về đất đai trước Luật Đất đai năm 2024 (nay là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở theo Luật Đất đai năm 2024) sang đất ở.

Theo quy định tại pháp luật về thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 (điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) thì: *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.* Nay, Luật Đất đai năm 2024 không còn quy định về “đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở” mà gọi là “đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở”.

Tuy nhiên, tại Nghị định số 103/2014/NĐ-CP không có quy định riêng cho trường hợp nêu trên mà chỉ có quy định chung chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở thì nộp 100% tiền sử dụng đất của đất ở trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê

đất của đất nông nghiệp. Vì vậy, thời gian qua có một số ý kiến cho rằng mức thu tiền sử dụng đất khi hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở (đất vườn ao liền kề thửa đất có nhà ở) sang đất ở là cao so với quy định trước đây. Vì vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ bổ sung khoản 6 vào Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP theo hướng quy định cụ thể trường hợp nêu trên thì tiền sử dụng đất tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.8. Về trách nhiệm kê khai nộp tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm hoặc trường hợp được trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo hình thức tính thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất.

Tại khoản 6 Điều 44 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời, tại khoản 7 Điều 39 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm thì trước thời điểm hết thời hạn 06 tháng được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục để xác định và thu, nộp tiền thuê đất theo quy định

Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng cần bổ sung chế tài xử lý đối với trường hợp nêu trên nhưng người sử dụng đất cố tình không kê khai nộp tiền thuê đất khi kết thúc thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, gây khó khăn cho cơ quan chức năng trong việc theo dõi tính, thu, nộp nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định. Do vậy, Bộ Tài chính trình Chính phủ hoàn thiện quy định về trách nhiệm của người sử dụng đất trong trường hợp nêu trên theo hướng sửa đổi quy định tại khoản 7 Điều 39, khoản 1 Điều 41 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP như sau:

“Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo hình thức tính thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền

thuê đất truy thu và không được ổn định tiền thuê đất; đồng thời, phải nộp tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất.”

3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất (Điều 4 dự thảo)

3.1. Về quản lý nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất

- Tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP “Quỹ phát triển đất thực hiện hạch toán và theo dõi toàn bộ vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này”; tuy nhiên, quá trình tổ chức thực hiện cho thấy chưa rõ có hay không phải chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác; do đó để thống nhất và rõ trong tổ chức thực hiện, dự thảo bổ sung quy định *“không thực hiện chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác”* (khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định).

- Để các Quỹ có thêm nguồn thu đảm bảo hoạt động của Quỹ, phù hợp với nguyên tắc *“Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn”* quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP; đồng thời để có sự thống nhất trong cách quản lý về nguồn tiền có nguồn gốc như nhau (*“Vốn điều lệ của Quỹ”* và *“Ngân quỹ Nhà nước”* đều có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; theo Điều 7 Nghị định số 24/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ quy định chế độ quản lý Ngân quỹ Nhà nước, vốn nhàn rỗi của Ngân quỹ Nhà nước được gửi có kỳ hạn); dự thảo Nghị định quy định *“Trong thời gian tạm thời nhàn rỗi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất, bảo đảm an toàn, hiệu quả và không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ của Quỹ”* (khoản 3 Điều 4 dự thảo Nghị định).

3.2. Về mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất

Tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định *“Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ bằng mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ”*; tuy nhiên, để rõ và thống nhất trong tổ chức thực hiện dự thảo quy định *“Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của dự án, nhiệm vụ, tính trên tổng số tiền ứng vốn và được cố định trong cả quá trình ứng vốn”*. Đồng thời theo phản ánh của một số địa phương thì tùy vào thực tế từng địa phương, vẫn nên có quy định

mức chi phí quản lý vốn ứng có thể thấp hơn mức quy định tại Nghị định (như ứng vốn để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng), phù hợp với nguyên tắc hoạt động của Quỹ phát triển đất “không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn”; do đó, tại khoản 4 Điều 4 dự thảo Nghị định hoàn thiện như sau: “Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ không vượt quá mức lãi suất áp dụng đối với... Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí quản lý vốn ứng cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ”.

3.3. Về các khoản thu- chi của Quỹ phát triển đất

Theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP thì chi phí ủy thác quản lý Quỹ là “toàn bộ các khoản thu của Quỹ quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP”; theo đó, trong không phát sinh chênh lệch thu-chi từ Quỹ trong trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác.

Nay, tại khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định quy định các khoản chi của Quỹ trong trường hợp ủy thác gồm: (i) Chi phí ủy thác quản lý Quỹ; (ii) Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ; (iii) Các khoản nộp ngân sách nhà nước và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật. Trong đó nội dung chi (ii) dự kiến tối đa 20%, nội dung chi (iii) dự kiến tối đa 15% so với các khoản thu của Quỹ nêu trên; nếu không khống chế nội dung chi (i) thì về cơ bản sẽ không phát sinh chênh lệch thu - chi, thậm chí có thể vượt thu; theo đó, dự thảo quy định chi phí ủy thác quản lý Quỹ không quá 50% khoản thu của Quỹ để đảm bảo nguyên tắc hoạt động của Quỹ là bảo toàn và phát triển vốn.

3.4. Về xử lý chuyển tiếp

Để bao quát các trường hợp phát sinh trong thực tế và tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, tại khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định bổ sung quy định: (i) đối với trường hợp đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền ban hành và việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ; (ii) quy định nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định 104/2024/NĐ-CP; việc xử lý chênh lệch thừa thiếu giữa nguồn vốn hiện có và mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ (Lý do: Kể từ ngày 01/8/2024 - ngày Nghị định số 104/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì việc cấp vốn điều lệ cho Quỹ thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; theo đó tại dự thảo Nghị định quy định việc xử lý chuyển tiếp đối với các Quỹ đã thành lập, đang hoạt động có nguồn vốn hiện có của Quỹ đến thời điểm ngày 01/8/2024).

VI. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG

1. Quy định tại dự thảo Nghị định này với mục tiêu: Bổ sung, hoàn thiện một số nội dung về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Quỹ phát triển đất để làm rõ hơn, cụ thể hơn và giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra trong quá trình triển khai thực hiện quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP để các cơ quan chức năng thuộc địa phương thuận lợi trong tổ chức thực hiện.

2. Về thủ tục hành chính: Tại dự thảo Nghị định này không quy định thêm thủ tục hành chính so với quy định hiện hành tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ.

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/01/2025 gửi xin ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam; Hội đồng Dân tộc của Quốc hội; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các Tập đoàn, Tổng công ty do Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập 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 theo Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia (đính kèm).

VIII. 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/2025 gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định đối với hồ sơ dự thảo Nghị định.

Ngày/2025, Bộ Tư pháp có Văn bản số/BCTĐ-BTP ngày/2025 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 (có Báo cáo riêng về nội dung này).

Hồ sơ trình gồm:

- Dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024;

- Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;
- Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội.
- Báo cáo thẩm định số/BCTĐ-BTP ngày/2025 của Bộ Tư pháp;
- Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định.

Kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS.

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Thắng

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo lần 2

NGHỊ ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (sau đây gọi là Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất (sau đây gọi là Nghị định số 104/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

2. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây, gọi là cấp tỉnh); Quỹ phát triển đất; Tổ chức được ứng vốn từ Quỹ phát triển đất; các cơ quan, tổ chức, đơn vị khác có liên quan đến Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Bổ sung khoản 4 Điều 1 như sau:

“4. Khoản thu khác theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.”

2. Sửa đổi khoản 3 Điều 12 như sau:

“...3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

a) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai mà không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất của phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận là đất ở được tính như sau:

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở}}{\text{Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất}} \times 70\%$$

b) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai mà có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

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 theo 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 nộp tiền; tiền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại

được tính theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai, trường hợp được công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất."

3. Sửa đổi điểm b, điểm c, điểm d khoản 2 Điều 16 như sau:

"2. Việc 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 đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai thực hiện như sau:

b) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển các hồ sơ quy định tại điểm a khoản này cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Căn cứ vào chứng từ, hồ sơ quy định tại điểm b khoản này, trong thời hạn 30 ngày, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện rà soát và có văn bản xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất gửi cho cơ quan thuế để thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất.

d) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và các thông tin quy định tại điểm a khoản này, trừ các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu về số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất để làm căn cứ cho cơ quan thuế thực hiện việc trừ số tiền ứng trước vào tiền sử dụng đất tại điểm c khoản này, trừ các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền khác chấp thuận, quyết định hoặc giải quyết trước đó."

4. Sửa đổi khoản 1, khoản 5, khoản 6, khoản 8, bổ sung khoản 11 Điều 17 như sau:

"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 chỉ được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở khi 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.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

5. 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; đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.

Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Riêng trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và trường hợp Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi theo quy định tại điểm b, điểm l khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định này.

6. Trường hợp 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 (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:

a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính như sau:

a1) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản tiền

tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc đối tượng được được miễn tiền sử dụng đất chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (tại

thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này.

c2) Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất:

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất theo quy định và tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được giảm) theo quy định tại điểm a khoản này.

d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu, nộp số tiền quy định tại điểm a khoản này.

8. Đối với việc xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thì địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, địa bàn (vùng) có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này là thôn, xã theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hoặc của cơ quan, người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.

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

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.

11. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể."

5. Sửa đổi khoản 5 Điều 18 như sau:

“5. Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất.

Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai quyết định việc miễn tiền sử dụng đất khi quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền giao đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai.”

6. Sửa đổi khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 8 Điều 19 như sau:

“1. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.

b) Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi.

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 địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 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 địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

8. Thẩm quyền tính và quyết định số tiền sử dụng đất được giảm:

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

7. Sửa đổi tiết b3 điểm b, điểm c khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 21 như sau:

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

b) Cơ quan thuế căn cứ các hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông chuyển sang, gồm:

b3) Văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất (trong trường hợp người thực hiện dự án ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư). Đối với trường hợp này thì hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này.

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính số 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 hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp xã (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 tính và ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất chậm nhất sau 05 ngày làm việc, kể 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 số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

c) Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính 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 hoặc cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc bộ phận một cửa liên thông và thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp xã (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 tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ thì cơ quan thuế phải ra thông báo nộp tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất (nếu thuộc trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) chậm nhất sau 05 ngày làm việc, kể 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 số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.”

8. Sửa đổi khoản 1 Điều 29 như sau:

“1. Trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ giá đất cụ thể do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, giá đất tại Bảng giá đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất, mức đơn giá thuê đất đối với công trình ngầm, mức đơn giá thuê đất có

mặt nước, *Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, Chi cục Thuế khu vực (đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài), Đội Thuế (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.*"

9. Sửa đổi tiết b1, tiết b3, tiết b4 điểm b, điểm c khoản 3 Điều 34 như sau:

"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 theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau:

b) Đối với khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được xác định và xử lý như sau:

b1) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của tổ chức (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc đất được giao không thu tiền thuê đất của tổ chức) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất theo pháp luật về đất đai) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

...b3) 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 mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không ($=0$).

Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích; việc xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp số năm, tháng chưa sử dụng hết không tròn năm, tròn tháng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

b4) 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 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng ($=$) tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

c1) Đối với trường hợp 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 bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này.

c2) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không ($=0$). Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại tiết b3 điểm b khoản này.

Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất."

10. Sửa đổi điểm c mục 1.1 khoản 1 Điều 36 như sau:

"c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành hoặc đã 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 hàng năm nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm

theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo công thức sau:

$$N = \frac{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm người sử dụng đất đã trả trước hoặc đơn giá quy đổi số tiền ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm}}{T} \times T$$

Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh

Trong đó:

N là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh;

T là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết)."

11. Sửa đổi tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 như sau:

"c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này:

c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau: "

12. Sửa đổi khoản 9, khoản 13, bổ sung khoản 17 Điều 38 như sau:

"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 (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc 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 người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp 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 thu hồi được tính như sau:

a1) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền thuê đất đã được miễn, giảm) thì số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 9 Điều 51 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung 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.

b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền đã được miễn, giảm.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để cho thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất

nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (tại thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này.

c2) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền thuê đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền thuê đất theo quy định và tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được giảm) theo quy định tại điểm a khoản này (nếu có).

d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu, nộp số tiền quy định tại điểm a khoản này.

...13. Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề 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 quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.

...17. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất và được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể."

13. Sửa đổi khoản 3, khoản 4, khoản 7 Điều 39 như sau:

“3. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này, cụ thể như sau:

4. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với dự án đầu tư trong Khu kinh tế thuộc trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai như sau:

a) Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư không thuộc Danh mục ưu đãi đầu tư (sau đây gọi là Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư) được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Miễn 13 (mười ba) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

c) Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

d) Miễn 17 (mười bảy) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

đ) Miễn 19 (mười chín) năm đối với dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư được đầu tư vào Khu kinh tế nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

e) Miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn thuê đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư (trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản này).

g) Riêng nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu chức năng trong Khu kinh tế được miễn tiền thuê đất như sau:

- Miễn 11 (mười một) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn không thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

- Miễn 15 (mười lăm) năm đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

- Miễn toàn bộ thời gian thuê đất đối với dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

... 7. *Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất.*

Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai quyết định việc miễn tiền thuê đất khi quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền cho thuê đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai;”

14. Bổ sung điểm d khoản 1 Điều 40 như sau:

“d) Giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai.

Việc xác định hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số, thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo thực hiện theo quy định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ.”

15. Sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 41 như sau:

“1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không 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. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất.

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tính thành số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn thành nghĩa vụ tài chính do được trừ trừ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hằng năm và không được ổn định tiền thuê đất; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của

pháp luật về quản lý thuế tính trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê 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 có chức năng quản lý đất đai chuyển đến, đối tượng, mức giảm tiền thuê đất theo quy định, cơ quan thuế tính số tiền thuê đất phải nộp, số tiền thuê đất được giảm và ban hành quyết định giảm tiền thuê đất; cụ thể:

a) **Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực** ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là tổ chức trong nước; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.

b) **Đội trưởng Đội Thuế** ban hành quyết định giảm tiền thuê đất đối với người thuê đất là hộ gia đình, cá nhân."

16. Sửa đổi khoản 4 Điều 42 như sau:

"Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất

...4. Sở giao thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 04 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này."

17. Sửa đổi điểm a khoản 2, điểm a khoản 3, điểm a khoản 5 Điều 44 như sau:

"2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, 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 (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất).

3. Cơ quan thuế:

a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước

khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này; 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.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã:

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 (bao gồm việc xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp)."

18. Sửa đổi khoản 1, khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 50 như sau:

"1. Trường hợp người sử dụng đất được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

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 tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì:

b1) Trường hợp đã nộp đủ số tiền theo 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 quy định tại khoản 2 Điều này.

b2) Trường hợp chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu, tiền chậm nộp; phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm a, tiết b1 điểm b khoản này.

Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử

dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này.

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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất thì thực hiện tính 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 bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:

a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc

xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày).

b) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/365$ ngày nhân (x) số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân (x) số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và thông báo cùng với Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

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 nhưng 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 tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp theo quy định chính sách tại thời điểm trả nợ người sử dụng đất thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất thì thực hiện trả nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận hoặc theo quy định tại chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính từ thời điểm hết 05 năm, kể từ ngày ghi nợ đến thời điểm trả nợ."

19. Sửa đổi khoản 4, khoản 7, khoản 9, khoản 10, khoản 11, bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10, bổ sung khoản 16, khoản 17 Điều 51 như sau:

"4. Trường hợp người sử dụng đất 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 theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.

7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì:

b1) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm thông báo số tiền phải nộp tăng thêm, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày).

b2) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu, tiền chậm nộp; phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm a, tiết b1 điểm b khoản này.

b3) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so

với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại khoản 9 Điều này.

Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 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 của dự án 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 thì thực hiện tính và thu tiền tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:

a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày).

b) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

c) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/365$ ngày nhân (x) số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân (x) số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và ra thông báo cùng với Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (trừ trường hợp quy định tại khoản 10a Điều này) và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 30 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 tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.

10a) Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai

năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 tiếp tục được điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ cho đến hết thời gian được Nhà nước cho thuê đất.

Trường hợp hết thời hạn thuê đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất hoặc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này kể từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

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 thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính lại tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại Điều 30 Nghị định này; tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.

16. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đất ở theo Luật Đất đai năm 2013 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và tính tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 8 Nghị định này.”

20. Bổ sung khoản 5, khoản 6 Điều 52 như sau:

“5. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp này.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở; chuyển từ đất được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 sang đất ở thì tiền sử dụng đất được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”

21. Sửa đổi khoản 3 Điều 53 như sau:

“3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.”

22. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01a/TB-TSDĐ như sau:

“III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

...4. Tổng số tiền phải nộp:đồng; trong đó:

1.1. Tiền sử dụng đất phải nộp: đồng.

1.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có): đồng.

1.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có):..... đồng.

1.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.

...7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước $[(7) = (4) - (5) - (6.3)]$:.....đồng”

23. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01b/TB-TSĐĐ như sau:

“III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng số tiền phải nộp:đồng; trong đó:

1.1. Tiền sử dụng đất phải nộp:..... đồng.

1.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có):..... đồng.

1.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, Điều 15 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có):... .. đồng.

1.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có):..... đồng.

...4. Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ: $[(4) = (1) - (3)]$:.....đồng

(Viết bằng chữ:)

5. Thời hạn nộp tiền:

<Thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này>.”

24. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01a/TB-TMĐN như sau:

“C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. TIỀN THUẾ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:

2. Tổng số tiền phải nộp:đồng (Thời gian ổn định tiền thuê đất: kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...); trong đó:

2.1. Tiền thuê đất phải nộp: đồng.

2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có): đồng.

2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có): đồng.

2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng."

25. Sửa đổi, bổ sung Mẫu số 01b/TB-TMĐN như sau:

"C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

I. THUÊ ĐẤT

1. Đơn giá thuê đất:

2. Tổng số tiền phải nộp:đồng; trong đó:

2.1. Tiền thuê đất phải nộp: đồng.

2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có): đồng.

2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, khoản 4 Điều 30 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (nếu có): đồng.

2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng."

26. Thay thế, bãi bỏ một số cụm từ như sau:

a) Thay thế cụm từ "**Ủy ban nhân dân cấp huyện**" bằng cụm từ "**Ủy ban nhân dân cấp xã**" tại các Mẫu số 01a/TB-TSDĐ, Mẫu số 01b/TB-TSDĐ, Mẫu số 01a/TB-TMĐN và Mẫu số 01b/TB-TMĐN.

b) Bỏ điểm 2.3, sửa đổi điểm 2.4 thành điểm 2.3 tại các Mẫu số 01a/TB-TSDĐ, Mẫu số 01b/TB-TSDĐ, Mẫu số 01a/TB-TMĐN và Mẫu số 01b/TB-TMĐN.

c) Thay thế cụm từ “**Tổng cục Thuế**” bằng cụm từ “**Cục Thuế**”; cụm từ “**Cục Thuế**” bằng cụm từ “**Chi cục Thuế khu vực**”; cụm từ “**Chi cục Thuế**” bằng cụm từ “**Đội Thuế**”, cụm từ “**thị trấn; huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh**” bằng cụm từ “**đặc khu tại hải đảo**” tại Mẫu số 02 Phụ lục I (Quyết định về việc giảm tiền sử dụng đất), Mẫu số 03/LCHS (Thông báo về đơn giá thuê đất), Mẫu số 04 Phụ lục 1 (Sổ theo dõi thu tiền sử dụng đất), Mẫu số 02 Phụ lục 2 (Quyết định về việc giảm tiền thuê đất).

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 9 như sau:

“c) 01 Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý là Giám đốc Quỹ; 01 Phó Chủ tịch còn lại (nếu có) và thành viên khác của Hội đồng quản lý phải có Lãnh đạo các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường/Tài nguyên và Môi trường”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 như sau:

“3. Quỹ nhận ủy thác chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật có liên quan và Quyết định ủy thác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất vào các mục đích khác; Quỹ phát triển đất thực hiện hạch toán và theo dõi toàn bộ vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này; không thực hiện chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác”.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13 như sau:

“3. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được gửi tại Kho bạc Nhà nước tại địa phương, các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn bảo đảm an toàn, hiệu quả và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất.

Quỹ phát triển đất mở tài khoản riêng tại Kho bạc Nhà nước tại địa phương, tài khoản thanh toán tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn để quản lý vốn điều lệ của Quỹ. Vốn điều lệ của Quỹ chỉ được sử dụng để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng theo quy định tại Nghị định này. Trong thời gian tạm thời nhàn rỗi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất, bảo đảm an toàn, hiệu quả và không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ của Quỹ”.

4. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 như sau:

“1. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất không vượt quá mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ. Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí quản lý vốn ứng cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ.

Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của dự án, nhiệm vụ, tính trên tổng số tiền ứng vốn của từng lần ứng vốn và được cố định trong cả quá trình ứng vốn.

Công thức xác định chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất như sau:

<i>Chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất.</i>	<i>=</i>	<i>Tổng số tiền ứng vốn theo Quyết định ứng vốn từng lần của cơ quan, người có thẩm quyền.</i>	<i>x</i>	<i>Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất (Không vượt quá mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của cơ quan, người có thẩm quyền)”. .</i>
---	----------	--	----------	--

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 21 như sau:

“2. Các khoản chi gồm:

a) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình độc lập, các khoản chi của Quỹ gồm:

Chi phục vụ hoạt động ứng vốn, thu hồi vốn ứng, quản lý vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất;

Chi tiền lương, các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

Các khoản nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

Các khoản chi khác được quy định trong Quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ.

b) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác, các khoản chi của Quỹ gồm:

Chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất quy định tại khoản 3 Điều này;

Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

Các khoản nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật;

Các khoản chi khác được quy định trong Quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ.

3. Căn cứ vào tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, nhưng tối đa không quá 50% khoản thu của Quỹ quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định này”.

6. Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 25 như sau:

“3. Trường hợp Quỹ phát triển đất đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo quỹ đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành còn đang thực hiện thì tiếp tục thực hiện ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành; việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định.

4. Nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất (trong đó có vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật) đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; trường hợp vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này lớn hơn số vốn hiện có thì vốn điều lệ của Quỹ còn thiếu thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; trường hợp vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này nhỏ hơn số vốn hiện có thì Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước”.

Điều 5. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2025.

2. Bãi bỏ điểm d, sửa điểm đ thành điểm d khoản 1 Điều 18; Mẫu số 03/LCHS Phụ lục II Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan 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 Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- 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;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, KTN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2025

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 103/2024/NĐ-CP VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 104/2024/NĐ-CP VỚI QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, THAY THẾ	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
1. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh	Bổ sung khoản 4 Điều 1: "4. Khoản thu khác theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai."	Để phù hợp với quy định tại điểm i khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai.
Điều 12. Tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại Điều 140 Luật Đất đai		
...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 được tính như sau: a) Trường hợp không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất của phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận là đất ở: Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 70% b) Trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.	Sửa đổi khoản 3 Điều 12 như sau: "...3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau: a) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai mà không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì tiền sử dụng đất của phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận là đất ở được tính như sau: Tiền sử dụng đất = Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là đất ở x Giá đất ở quy định tại Bảng giá đất x 70% b) Trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai mà có giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền để được sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều	Để đảm bảo hướng dẫn đầy đủ các trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai.

c) 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 theo 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 theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.	<i>này thì không phải nộp tiền sử dụng đất.</i> <i>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 theo 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 theo quy định tại điểm a khoản này theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.</i> <i>c) Đối với phần diện tích còn lại theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Luật Đất đai, trường hợp được công nhận vào mục đích đất ở (nếu có) và được cấp Giấy chứng nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở quy định tại Bảng giá đất."</i>	
Điều 17. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các đối tượng được 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 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.	Sửa đổi khoản 1 Điều 17: <i>"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 chỉ được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở khi 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.</i> <i>Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số chỉ áp dụng đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại nơi có đất; hồ sơ miễn, giảm tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế."</i>	Để thống nhất với nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân là được miễn hoặc giảm một lần tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở.
5. 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. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	Sửa đổi khoản 5 Điều 17: <i>"5. 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; đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai.</i> <i>Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất trong trường hợp giao đất tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái</i>	Để đảm bảo hướng dẫn đầy đủ các nội dung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai

	<i>định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Riêng trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và trường hợp Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi theo quy định tại điểm b, điểm 1 khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 1 Điều 19 Nghị định này."</i>	
6. Trường hợp 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 (nếu có) theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau: a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo giá đất tại Bảng giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.	Sửa đổi khoản 6 Điều 17: <i>"6. Trường hợp 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 (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm. Việc thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm thực hiện như sau:</i> <i>a) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính như sau:</i> <i>a1) Số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.</i> <i>Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện</i>	Tiếp thu ý kiến tham gia của các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong quá trình tổ chức thực hiện Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, tại dự thảo Nghị định sửa đổi khoản 6 Điều 17 nhằm: - Quy định việc tính số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; - Phân biệt đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện không đáp ứng điều kiện để được miễn, giảm hoặc sử dụng đất không đúng mục đích và trường hợp người sử dụng đề nghị không áp dụng ưu đãi (tự nguyện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) đối với thời gian đã được miễn, giảm do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm. - Quy định cụ thể hơn trách nhiệm của cơ quan thuế, cơ quan có chức năng quản lý đất đai trong việc tính, thụ, nộp số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi. - Đồng thời, quy định trình tự xử lý, trách nhiệm của cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cơ quan thuế, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tại địa phương trong việc xử lý đối với trường hợp cơ quan nhà

hoàn trả số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm) thì số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền sử dụng đất được miễn, giảm phải thu hồi theo như quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 50 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền sử dụng đất đến thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.

b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi việc miễn, giảm tiền sử dụng đất.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc đối tượng được được miễn tiền sử dụng đất chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về

nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm theo quy định

	đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát. Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (tại thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này. c2) Đối với trường hợp được giảm tiền sử dụng đất: Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền sử dụng đất theo quy định và tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được giảm) theo quy định tại điểm a khoản này. d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu, nộp số tiền quy định tại điểm a khoản này.”	
	Bổ sung khoản 11 Điều 17: “11. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc miễn, giảm tiền sử dụng đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”	Nhằm đảm bảo rõ ràng hơn trong tổ chức thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau; phù hợp với chủ trương chuyển chính quyền ba cấp thành hai cấp.
Điều 18. Miễn tiền sử dụng đất		
5. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất mà không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất và	Sửa đổi khoản 5 Điều 18:	Quy định cụ thể cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền

không phải 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 thì khi làm thủ tục giao đất; cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất. Nếu người đã được miễn tiền sử dụng đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền sử dụng đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền sử dụng đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.	"5. Thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất. <i>Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định giao đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai quyết định việc miễn tiền sử dụng đất khi quyết định giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền giao đất theo hồ sơ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai."</i>	thuê đất nhằm đảm bảo rõ ràng, thuận lợi trong tổ chức thực hiện.
Điều 19. Giảm tiền sử dụng đất		
1. Giảm 50% tiền sử dụng đất khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.	Sửa đổi khoản 1 Điều 19: "1. Giảm 50% tiền sử dụng đất đối với các trường hợp sau: <i>a) Người nghèo, hộ gia đình hoặc cá nhân là người dân tộc thiểu số sinh sống tại các địa bàn không thuộc địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định này.</i> <i>b) Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi."</i>	Để đảm bảo công bằng trong miễn, giảm tiền sử dụng đất giữa trường hợp hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi và trường hợp Nhà nước thu hồi đất, đủ điều kiện bồi thường về đất ở thì phải nộp tiền sử dụng tại nơi tái định cư (không được miễn, giảm tiền sử dụng đất)
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	Sửa đổi khoản 2 Điều 19: "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 địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thuộc	Đề phù hợp với chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp

có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.	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.	Sửa đổi khoản 3 Điều 19: "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 địa bàn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn."	Để phù hợp với chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp
Điều 34. Tính tiền thuê đất khi 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 theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và phải thực hiện nghĩa vụ về tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền thuê đất được tính như sau: b) Đối với khoản tiền mà tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi chuyển mục đích (sau đây gọi là tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được xác định và xử lý như sau:		Để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện và thống nhất nguyên tắc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với 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 mà phải chuyển mục đích sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng được thực hiện theo nguyên tắc thu 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
b1) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của tổ chức (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc đất được giao không thu tiền thuê đất của tổ chức) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. - Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc	Sửa đổi, bổ sung tiết b1 điểm b khoản 3 Điều 34 như sau: b1) Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của tổ chức (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc đất được giao không thu tiền thuê đất của tổ chức) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. - Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân (không thuộc trường hợp đất được Nhà nước cho thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất theo pháp luật đất	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên

trường hợp được Nhà nước cho thuê đất hoặc phải chuyển sang thuê đất theo pháp luật đất đai) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	<i>đại) thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng (=) giá trị quyền sử dụng đất của loại đất nông nghiệp tương ứng tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.</i>	
b3) 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 mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (=0). Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tại thời điểm chuyển mục đích. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.	Sửa đổi, bổ sung tiết b3 điểm b khoản 3 Điều 34 như sau: <i>"...b3) 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 mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (=0).</i> <i>Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích; việc xác định tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp số năm, tháng chưa sử dụng hết không tròn năm, tròn tháng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất nếu loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp 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 loại đất sau khi chuyển mục đích thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm."</i>	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên
b4) 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 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng tiền thuê đất	Sửa đổi, bổ sung tiết b4 điểm b khoản 3 Điều 34 như sau: <i>b4) 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 01 tháng 7 năm 2014 để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính</i>	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên

của dự án được tính theo mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này.	<i>bằng (=) tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này. Khoản tiền này được trừ vào tiền thuê đất của dự án sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.</i>	
c) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau: c1) Đối với trường hợp 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 bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này. c2) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tính bằng không (=0). Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước năm 2003 hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm chuyển mục đích thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại tiết b3 điểm b khoản này. Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 3 Điều 34 như sau: <i>c) Trường hợp nhận chuyển nhượng hợp pháp quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; sau đó chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:</i> <i>c1) Đối với trường hợp 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 bằng số tiền thuê đất trả một lần cho thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định này.</i> <i>c2) Đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng không (=0). Trường hợp người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thì hành hoặc đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và được cơ quan nhà nước cho phép khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo quy định tại tiết b3 điểm b khoản này.</i> <i>Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được trừ vào số tiền thuê đất phải nộp nếu lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hằng năm thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại tiết c1, tiết c2 điểm này được quy đổi ra thời gian đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</i>	Bổ sung dẫn chiếu để đảm bảo rõ ràng, dễ hiểu, tránh có cách hiểu khác nhau trong tổ chức thực hiện.
Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi		

tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai		
1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định 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 hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê 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: ... c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Sửa đổi điểm c mục 1.1 khoản 1 Điều 36 như sau: <i>"c) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành hoặc đã 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 nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án thì số năm, tháng chưa sử dụng hết được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh theo công thức sau:</i> $N = \frac{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm người sử dụng đất đã trả trước hoặc đơn giá quy đổi số tiền ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm}}{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh}} \times T$ <i>Trong đó:</i> <i>N là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm theo đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm tính theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh;</i> <i>T là số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hằng năm nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết)."</i>	Bổ sung quy định tính tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm mà người sử dụng đất đã trả trước tiền thuê đất cho một số năm theo quy định của pháp luật về đất đai trước năm 2003 hoặc đã 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 nhưng chưa sử dụng hết (chưa trừ hết) tính đến thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án.

Điều 37. Tính tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất		
1. Trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm: c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này: c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định này thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau: ...	Sửa đổi tiết c1 điểm c khoản 1 Điều 37 như sau: <i>“c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định này:</i> <i>c1) Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định thì sau thời gian được miễn tiền thuê đất một số năm, người thuê đất được tiếp tục khấu trừ kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bằng cách quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo công thức sau:”</i>	Làm rõ hơn quy định tính tiền thuê đất hằng năm trong trường hợp được miễn, tiền thuê đất hằng năm.
Điều 38. Nguyên tắc thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất		
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 người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp 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 thu hồi được tính 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 tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ. b) Thời gian tính tiền chậm nộp quy định tại điểm a khoản này tính từ thời điểm được miễn, giảm tiền thuê	Sửa đổi khoản 9 Điều 38 như sau: <i>“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 (nếu có) theo quy định tại thời điểm được miễn, giảm hoặc 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 người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp 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:</i> <i>a) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính như sau:</i> <i>a1) Số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi (bao gồm cả trường hợp người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành nhưng đến nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền thuê đất (nếu có) theo quy định) được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.</i>	Lý do: Tương tự nội dung thuyết minh về việc sửa đổi khoản 6 Điều 17 nêu trên.

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 thuê đất đã được miễn, giảm.

Trường hợp người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm (tự nguyện hoàn trả số tiền thuê đất đã được miễn, giảm) thì số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi được tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ cộng (+) với khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai, khoản 9 Điều 51 Nghị định này.

Người sử dụng đất không phải hoàn trả số tiền được miễn, giảm theo địa bàn ưu đãi đầu tư.

a2) Thời gian tính khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp, khoản thu bổ sung 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.

b) Cơ quan có thẩm quyền quyết định miễn, giảm tiền thuê đất thì có thẩm quyền quyết định thu hồi số tiền đã được miễn, giảm.

c) Trình tự, thủ tục tính, thu hồi số tiền thuê đất đã được miễn, giảm:

c1) Đối với trường hợp miễn tiền thuê đất.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai, trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục để cho thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất chuyển cơ quan thuế và các cơ quan liên quan để theo dõi theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (nếu có) tại thời điểm miễn hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được miễn tiền thuê đất.

Trường hợp sau khi kiểm tra, rà soát, xác định người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất (tại

	thời điểm miễn) hoặc sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo quy định tại điểm a khoản này. c2) Đối với trường hợp được giảm tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được giảm tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được giảm tiền thuê đất (nếu có) thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan thuế để chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện để được giảm tiền thuê đất theo quy định và tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được giảm) theo quy định tại điểm a khoản này (nếu có). d) Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tính, thu, nộp số tiền quy định tại điểm a khoản này.”	
13. Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề 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 quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này 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).	Sửa đổi khoản 13 Điều 38 như sau: “13. Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề 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 quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư. Danh mục địa bàn được hưởng ưu đãi tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này chỉ áp dụng đối với địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”	Quy định này cơ bản là không thay đổi với quy định cũ tại khoản 13 Điều 38 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, tuy nhiên có sửa đổi “địa bàn cấp huyện” thành “địa bàn có địa giới hành chính cụ thể” nhằm đảm bảo phù hợp với chủ trương chuyển chính quyền địa phương ba cấp hành hai cấp.
	Bổ sung khoản 17 Điều 38 như sau: “17. Trường hợp diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất, miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định này nằm trên phạm vi nhiều địa bàn có địa giới hành chính cụ thể khác nhau thì việc ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất được xác định theo diện tích tương ứng ở từng địa bàn có địa giới hành chính cụ thể.”	Tương tự nội dung thuyết minh nêu trên
Điều 39. Miễn tiền thuê đất		
3. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất theo	Sửa đổi khoản 3 Điều 39 như sau: “3. Miễn tiền thuê đất sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời	

quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này, cụ thể như sau: ...	<i>gian xây dựng cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, trừ trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều này, cụ thể như sau: "</i>	
7. 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 có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm thống kê, tổng hợp các trường hợp được miễn tiền thuê đất. Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại khoản 2 Điều này thì trước thời điểm hết thời hạn 06 tháng được miễn tiền thuê đất, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục đề xác định và thu, nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trong quá trình thực hiện, cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì cơ quan, người có thẩm quyền gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, rà soát, xác định việc đáp ứng các điều kiện về ưu đãi miễn tiền thuê đất. Trường hợp người đã được miễn tiền thuê đất không đáp ứng điều kiện để được miễn tiền thuê đất thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 tính, thu, nộp số tiền thuê đất phải nộp (không được miễn) theo chính sách và giá đất tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định cho thuê đất và khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.	Sửa đổi khoản 7 Điều 39 như sau: "7. Thẩm quyền quyết định miễn tiền thuê đất. <i>Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định cho thuê đất theo quy định tại Điều 123 Luật Đất đai quyết định việc miễn tiền thuê đất khi quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng tương ứng với đối tượng thuộc thẩm quyền cho thuê đất theo hồ sơ trình cầu cơ quan có chức năng quản lý đất đai."</i>	Quy định cụ thể cơ quan, người có thẩm quyền quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm đảm bảo rõ ràng, thuận lợi trong tổ chức thực hiện.
Điều 40. Giảm tiền thuê đất		
1. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: ...	Bổ sung điểm đ khoản 1 Điều 40 như sau: <i>"đ) Giảm 50% tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục</i>	Bổ sung nội dung hướng dẫn ưu đãi tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo được Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh

đích sản xuất, kinh doanh tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai. Việc xác định hộ gia đình, cá nhân thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo thực hiện theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ." 16 Luật Đất đai	Điều 41. Trình tự, thủ tục miễn, giảm tiền thuê đất	Sửa đổi khoản 1 Điều 41 như sau: "1. Trường hợp được miễn tiền thuê đất thì không 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. Người sử dụng đất được miễn tiền thuê đất phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và được miễn tiền thuê đất một số năm theo quy định tại Điều 39 Nghị định này (hoặc được trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức thanh số năm, thanh hoàn nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất) thì trước thời điểm hết thời hạn được miễn tiền thuê đất (hoặc thời điểm kết thúc thời gian hoàn nghĩa vụ tài chính do được trả trực kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng) 06 tháng, người sử dụng đất phải đi làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp người sử dụng đất chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất theo quy định thì phải nộp số tiền thuê đất truy thu hàng năm và không được ân định tiền thuê đất; đồng thời, phải nộp số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế trên số tiền thuê đất phải nộp đối với thời gian chậm làm thủ tục kê khai nộp tiền thuê đất."	Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất	Sửa đổi khoản 4 Điều 42 như sau: Điều 42. Trình tự, thủ tục tính tiền thuê đất ...4. Số giao thông báo nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 04 tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.	Điều 44. Trách nhiệm của cơ quan và người sử dụng đất	2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, văn phòng đăng Sửa đổi khoản 2 Điều 44 như sau: Sửa đổi để làm rõ trách nhiệm của cơ quan
--	---	--	---	--	---	---

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 (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất) và các khoản tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này.	2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, 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 (bao gồm thời điểm bàn giao đất thực tế đối với trường hợp tính tiền nộp bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định này), thời hạn thuê đất, đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định này, giá đất cụ thể trong tất cả các trường hợp phát sinh nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung theo quy định tại Nghị định này (kể cả trường hợp xác định khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích, trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất).	có chức năng quản lý đất đai trong việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
3. Cơ quan thuế: a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này, 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.	Sửa đổi khoản 3 Điều 44 như sau: "3. Cơ quan thuế: a) Căn cứ quy định tại Nghị định này và Phiếu chuyển thông tin do cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các cơ quan khác chuyển đến để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (bao gồm cả 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định này); tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 34; khoản tiền bổ sung theo quy định tại Điều 15, khoản 4 Điều 30, khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, giảm phải thu hồi theo quy định tại Điều 17, Điều 38 Nghị định này; 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."	Sửa đổi để làm rõ trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
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.	Sửa đổi khoản 5 Điều 44 như sau: "5. Ủy ban nhân dân cấp xã: 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 (bao gồm việc xác nhận số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và đã ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay mới đề nghị được trừ vào tiền sử	Sửa đổi để làm rõ trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc tính, thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời, để phù hợp với chủ trương chuyển chính quyền địa phương ba cấp thành hai cấp.

	dụng đất, tiền thuê đất phải nộp)."	
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 quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch 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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 tiền 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 người sử dụng đất nộp tiền vào ngân sách nhà nước.	Sửa đổi khoản 1 Điều 50: <i>"1. Trường hợp người sử dụng đất được giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:</i> <i>a) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì nay phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.</i> <i>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 tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì:</i> <i>b1) Trường hợp đã nộp đủ số tiền theo 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 quy định tại khoản 2 Điều này.</i> <i>b2) Trường hợp chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu, tiền chậm nộp; phải nộp số tiền sử dụng đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm a, tiết b1 điểm b khoản này.</i> <i>Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định này."</i>	Quy định rõ hơn về việc tính tiền sử dụng đất tiền thuê đất đối với trường hợp được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, đã hoàn thành hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo. Đồng thời để đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện, tách bạch quy định nêu trên với quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất.

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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất thì thực hiện tính 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 bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.	Sửa đổi khoản 2 Điều 50: <i>“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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhưng chưa quyết định giá đất để tính tiền sử dụng đất thì thực hiện tính và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.</i> <i>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 bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:</i> <i>a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:</i> <i>a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</i> <i>a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:</i> <i>Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</i> <i>Trường hợp giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm phải tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa</i>	Hoàn thiện quy định để xử lý vướng mắc của một số địa phương, doanh nghiệp liên quan đến việc xác định khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Cụ thể làm rõ các nội dung: - Thời gian tính khoản tiền bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; - Việc tính khoản tiền bổ sung trong trường hợp thời gian tính không chẵn năm.
---	--	---

	cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày). b) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. c) Đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng $(=) 5,4\%/365 \text{ ngày nhân } (x) \text{ số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân } (x) \text{ số tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.}$ d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và thông báo cùng với Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế."	
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 nhưng 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 tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.	Sửa đổi khoản 3 Điều 50: "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 nhưng 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 tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật). Trường hợp quá thời hạn thanh toán theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi tại Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 10 năm 2019 của Chính phủ thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất còn lại theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ. Trường hợp theo quy định chính sách tại thời điểm trả nợ người sử dụng đất thuộc trường hợp không phải nộp tiền sử dụng đất thì thực hiện trả nợ theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận hoặc theo quy định tại chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tính từ thời điểm hết 05 năm, kể từ ngày ghi nợ đến thời điểm trả nợ.	Tiếp thu ý kiến của một số địa phương, sửa đổi quy định về việc xử lý chuyển đổi với trường hợp đã được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP nhưng đến nay mới thanh toán nợ tiền sử dụng đất nhằm đảm bảo công bằng đối với các trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất và đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.
Điều 51. Điều khoản chuyển tiếp đối với thu tiền thuê		

đất 4. Trường hợp tổ chức trong nước, 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 theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.	Sửa đổi khoản 7 Điều 51: <i>“4. Trường hợp người sử dụng đất 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 theo mục đích sử dụng đất thực tế và không được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Trường hợp đã nộp hồ sơ đề được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoàn thành thủ tục pháp lý về đất (ký hợp đồng thuê đất) nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm làm thủ tục hoặc không đủ điều kiện để được ký hợp đồng thuê đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được ổn định tiền thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định này tính từ thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ để hoàn thành thủ tục pháp lý về đất.”</i>	
7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày <u>Luật Đất đai</u> năm 2024 có hiệu lực thì hành và cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành người thuê đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế 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 tiền đã được thông báo và phải nộp tiền chậm nộp theo mức quy định của <u>Luật Quản lý thuế</u> 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 thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại khoản 9 Điều này, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm nộp tiền vào ngân sách nhà nước.	Sửa đổi khoản 7 Điều 51: <i>“7. Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất, điều chỉnh quyết định cho thuê đất, cho phép điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật trước ngày <u>Luật Đất đai</u> năm 2024 có hiệu lực thì hành thì thực hiện như sau:</i> <i>a) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính, thông báo tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất thì nay phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu và nộp tiền chậm nộp (tính trên số tiền còn thiếu) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế từng thời kỳ.</i> <i>b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã được thông báo quy định tại điểm a khoản này thì:</i> <i>b1) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đã nộp đủ số tiền theo Thông báo thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền tăng thêm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai tính từ</i>	Tương tự nội dung thuyết minh đối với quy định tại dự thảo sửa đổi khoản 1 Điều 50 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP

	thời điểm tính tiền thuê đất theo quy định của pháp luật từng thời kỳ đến thời điểm thông báo số tiền phải nộp tăng thêm, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày). b2) Trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, chưa nộp đủ số tiền theo thông báo thì phải nộp số tiền thuê đất còn thiếu, tiền chậm nộp; phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung theo quy định tại điểm a, tiết b1 điểm b khoản này. b3) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, nay cơ quan nhà nước có thẩm quyền tính lại mà phát sinh khoản tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền thuê đất tăng thêm và nộp khoản thu bổ sung tính trên số tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại khoản 9 Điều này. Riêng đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất có nhiều hình thức sử dụng đất hoặc dự án sau khi chuyển mục đích có nhiều hình thức sử dụng đất nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 52 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 của dự án 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 tính tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được	Sửa đổi khoản 9 Điều 51: “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 của dự án 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 thì thực hiện tính và thu tiền tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024. Khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất	Hoàn thiện quy định để xử lý vướng mắc của một số địa phương, doanh nghiệp liên quan đến việc xác định khoản thu bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Cụ thể làm rõ các nội dung: - Thời gian tính khoản tiền bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 50, khoản 9 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP; - Việc tính khoản tiền bổ sung trong trường hợp thời gian tính không chẵn năm.

xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

dai được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

a) Thời gian chưa tính tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản này được xác định như sau:

a1) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định giao đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì thời gian chưa tính tiền sử dụng đất được tính từ thời điểm bàn giao đất thực tế đến thời điểm Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

a2) Đối với trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai:

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp giá đất tính thu tiền thuê đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thì hành thì thời gian chưa tính tiền thuê đất được tính từ thời điểm phải tính tiền thuê đất theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai đến thời điểm Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi trừ đi thời gian tối đa cơ quan nhà nước phải tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 4 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 (180 ngày).

b) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng mức thu 5,4%/năm tính trên số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

	c) Đối với thời gian chưa tính tiền thuê đất không chẵn năm thì khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung được tính bằng (=) 5,4%/365 ngày nhân (x) số ngày không tròn năm phải nộp bổ sung nhân (x) số tiền thuê đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. d) Việc tính khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung nêu trên được thực hiện và ra thông báo cùng với Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; việc tính tiền chậm nộp (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.”	
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 Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 30 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 tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.	Sửa đổi khoản 10 Điều 51: “10. Trường hợp thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (trừ trường hợp quy định tại khoản 10a Điều này) và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 30 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 tiền thuê đất được áp dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định này.”	Để làm rõ hơn quy định xử lý chuyển tiếp điều chỉnh tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.
	Bổ sung khoản 10a vào sau khoản 10 Điều 51: 10a) Đối với các dự án thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành 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 tiếp tục được điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ cho đến hết thời gian được Nhà nước cho thuê đất. Trường hợp hết thời hạn thuê đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất	Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất hằng năm trước ngày 01/8/2024 đã thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 7, khoản 8 Điều 15 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016) của Chính phủ và đang trong thời gian ổn định đơn giá thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành nhằm đảm bảo tính ổn định của chính sách, tránh xáo trộn.

	hoặc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này kể từ thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho phép gia hạn thời gian thuê đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.	
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 thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Điều 30 Nghị định này để áp dụng cho chu kỳ tiếp theo. Tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 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.	Sửa đổi khoản 11 Điều 51: “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 thi hành nhưng chưa thực hiện điều chỉnh thì tính lại tiền thuê đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại Điều 30 Nghị định này; tiền thuê đất được ổn định 05 năm, hết chu kỳ ổn định thì thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại Điều 32 Nghị định này. Đối với thời gian đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện điều chỉnh theo pháp luật của từng thời kỳ để thực hiện thanh, quyết toán tiền thuê đất.”	Để làm rõ hơn quy định xử lý chuyển tiếp tính tiền thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất.
	Bổ sung khoản 16 Điều 51: “16. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đất ở theo Luật Đất đai năm 2013 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất thì việc tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và tính tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Điều 8 Nghị định này.”	Bổ sung quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang đất ở theo Luật Đất đai năm 2013 trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để đảm bảo đề đơn giản trong tổ chức thực hiện, rút ngắn thời gian xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp này.
Điều 52. Xử lý một số vấn đề cụ thể		
	Bổ sung khoản 5 Điều 52: “5. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp được thực hiện theo nguyên	Bổ sung quy định xử lý đối với 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 mà phải chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến nay chưa hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bổ sung quy định về cơ quan xác định số

	tác quy định tại Điều 7, Điều 34 Nghị định này. Cơ quan thuế chủ trì, phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định khoản tiền tổ chức kinh tế đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được trừ vào số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất) để làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp này.”	tiền người sử dụng đất đã trả được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp này; để đơn giản trong tổ chức thực hiện, rút ngắn thời gian xác định nghĩa vụ tài chính
	Bổ sung khoản 6 Điều 52: “6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở; chuyển từ đất được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 sang đất ở thì tiền sử dụng đất được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.”	Bổ sung quy định tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận là đất ở sang làm đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở; chuyển từ đất được công nhận là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 sang đất ở.
Điều 53. Hiệu lực thi hành		
	Sửa đổi khoản 3 Điều 53 như sau: “3. Bãi bỏ quy định về ưu đãi miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008, Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ.”	
Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ	Sửa đổi Mẫu số 01a/TB-TSĐĐ: “III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ ...4. Tổng số tiền phải nộp: đồng; trong đó: 1.1. Tiền sử dụng đất phải nộp: đồng. 1.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này (nếu có): đồng. 1.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, Điều 15 Nghị định này (nếu	Tiếp thu ý kiến của Cục Thuế về việc tách các khoản thu bổ sung theo quy định tại Luật Đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP tại các Mẫu thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm đảm bảo thuận lợi trong việc tính, thu, nộp nghĩa vụ tiền thuê đất của cơ quan thuế.

	có): đồng. 1.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng. ...7. Số tiền còn phải nộp ngân sách nhà nước [(7) = (4) - (5) - (6.3)]: đồng"	
Mẫu số 01b/TB-TSDĐ	Sửa đổi Mẫu số 01b/TB-TSDĐ: "III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ 1. Tổng số tiền phải nộp: đồng; trong đó: 1.1. Tiền sử dụng đất phải nộp: đồng. 1.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 50 Nghị định này (nếu có): đồng. 1.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, Điều 15 Nghị định này (nếu có): đồng. 1.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng. ...4. Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ: [(4) = (1) - (3)]: đồng (Viết bằng chữ:) 5. Thời hạn nộp tiền: <Thông báo lần đầu hoặc thông báo điều chỉnh, bổ sung: - Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất. - Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo này>."	nt
Mẫu số 01a/TB-TMĐN	Sửa đổi Mẫu số 01a/TB-TMĐN: "C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ 1. TIỀN THUẾ ĐẤT 1. Đơn giá thuê đất: 2. Tổng số tiền phải nộp: đồng (Thời gian ổn định tiền thuê đất: kể từ ngày ... tháng ... năm ... đến ngày ... tháng ... năm ...); trong đó: 2.1. Tiền thuê đất phải nộp: đồng.	nt

	2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định này (nếu có): đồng. 2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, khoản 4 Điều 30 Nghị định này (nếu có): đồng. 2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng."	
Mẫu số 01b/TB-TMĐN	Sửa đổi Mẫu số 01b/TB-TMĐN: "C. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ 1. THUẾ ĐẤT 1. Đơn giá thuê đất: 2. Tổng số tiền phải nộp:đồng; trong đó: 2.1. Tiền thuê đất phải nộp: đồng. 2.2. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024, khoản 9 Điều 51 Nghị định này (nếu có): đồng. 2.3. Số tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai, khoản 4 Điều 30 Nghị định này (nếu có): đồng. 2.4. Khoản tiền phải nộp bổ sung khác (nếu có): đồng."	nt
II. Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất		
Điểm c khoản 1 Điều 9: c) 01 Phó Chủ tịch Hội đồng quản lý là Giám đốc Quỹ; 01 Phó Chủ tịch còn lại (nếu có) và thành viên khác của Hội đồng quản lý phải có Lãnh đạo các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường.	Thay cụm từ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9: "Sở Tài chính, Kế hoạch Đầu tư" thành "Sở Tài chính", "Sở Tài nguyên và Môi trường" thành "Sở Nông nghiệp và Môi trường/Tài nguyên và Môi trường".	Đề phù hợp với tổ chức bộ máy chính quyền địa phương: - "Sở Tài chính, Kế hoạch Đầu tư" các tỉnh chuyển thành "Sở Tài chính". - "Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và PTNT" các tỉnh chuyển thành "Sở Nông nghiệp và Môi trường"; riêng TPHCM chuyển thành "Sở Tài nguyên và Môi trường".
Khoản 3 Điều 12: "3. Quỹ nhận ủy thác chịu trách nhiệm về hoạt động	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 12 như sau: "3. Quỹ nhận ủy thác chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ phát	Tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP "Quỹ phát triển đất thực

của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật có liên quan và Quyết định ủy thác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất vào các mục đích khác; <u>thực hiện hạch toán và theo dõi riêng toàn bộ vốn nhân ủy thác từ Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này</u>”.	triển đất theo quy định tại Nghị định này, pháp luật có liên quan và Quyết định ủy thác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất vào các mục đích khác; <u>Quỹ phát triển đất thực hiện hạch toán và theo dõi toàn bộ vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này; không thực hiện chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác</u>”.	<u>hiện hạch toán và theo dõi toàn bộ vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất theo quy định tại Nghị định này</u>”; tuy nhiên quá trình tổ chức thực hiện cho thấy chưa rõ có hay không phải chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác; do đó để thống nhất và rõ trong tổ chức thực hiện, dự thảo bổ sung quy định “<u>không thực hiện chuyển nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất sang Quỹ nhận ủy thác</u>”.
Khoản 3 Điều 12: “3. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được gửi tại <u>Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh</u>, các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn bảo đảm an toàn, hiệu quả và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất. Quỹ phát triển đất mở tài khoản riêng tại <u>Kho bạc Nhà nước cấp tỉnh</u>, tài khoản thanh toán tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn để quản lý vốn điều lệ của Quỹ. Vốn điều lệ của Quỹ chỉ được sử dụng để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng theo quy định tại Nghị định này”.	Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 13 như sau: “3. Vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất được gửi tại <u>Kho bạc Nhà nước tại địa phương</u>, các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn bảo đảm an toàn, hiệu quả và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất. Quỹ phát triển đất mở tài khoản riêng tại <u>Kho bạc Nhà nước tại địa phương</u>, tài khoản thanh toán tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn để quản lý vốn điều lệ của Quỹ. Vốn điều lệ của Quỹ chỉ được sử dụng để thực hiện nhiệm vụ ứng vốn và được hoàn trả vốn ứng theo quy định tại Nghị định này. <u>Trong thời gian tạm thời nhân rồi, vốn điều lệ của Quỹ được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có vốn chi phối của Nhà nước trên địa bàn và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất, bảo đảm an toàn, hiệu quả và không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ của Quỹ</u>”.	Để các Quỹ có thêm nguồn thu đảm bảo hoạt động của Quỹ, phù hợp với nguyên tắc “<u>Quỹ phát triển đất có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn</u>” quy định tại khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2024, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP; đồng thời để có sự thống nhất trong cách quản lý về nguồn tiền có nguồn gốc như nhau (“Vốn điều lệ của Quỹ” và “Ngân quỹ Nhà nước” đều có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; theo Điều 7 Nghị định số 24/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ quy định chế độ quản lý Ngân quỹ Nhà nước, vốn nhân rồi của Ngân quỹ Nhà nước được gửi có kỳ hạn);
Khoản 1 Điều 17: “1. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất bằng mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ”.	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 17 như sau: “1. Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất bằng mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ. <u>Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, trường hợp quy định mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ thấp hơn mức quy định tại khoản này (bao gồm cả trường hợp mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ bằng không) thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ</u>. <u>Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần đầu của dự án, nhiệm vụ, tính trên tổng số tiền ứng vốn và được cố định trong cả quá trình</u>	Tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định “<u>Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ bằng mức lãi suất áp dụng đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của Kho bạc Nhà nước tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quyết định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong cùng thời kỳ</u>”; tuy nhiên, để rõ và thống nhất trong tổ chức thực hiện dự thảo quy định “<u>Mức chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất xác định theo mức tại thời điểm ban hành Quyết định ứng vốn lần</u>

	ứng vốn”.	đầu của dự án, nhiệm vụ, tính trên tổng số tiền ứng vốn và được cố định trong cả quá trình ứng vốn”. Đồng thời theo phản ánh của một số địa phương thì tùy vào thực tế từng địa phương, vẫn nên có quy định mức chi phí quản lý vốn ứng có thể thấp hơn mức quy định tại Nghị định (như ứng vốn để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng), phù hợp với nguyên tắc hoạt động của Quỹ phát triển đất “không vì mục đích lợi nhuận, bảo toàn và phát triển vốn”; do đó, để bao quát các trường hợp, ngoài mức quy định tại Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, dự thảo Nghị định bổ sung đối với trường hợp thấp hơn mức quy định tại Nghị định này.
Khoản 2, khoản 3 Điều 21: “Điều 21. Các khoản thu, chi của Quỹ phát triển đất 1. Các khoản thu gồm: a) Khoản thu từ chi phí quản lý vốn ứng từ Quỹ phát triển đất theo quy định tại Điều 17 Nghị định này. b) Lãi tiền gửi theo quy định của pháp luật. c) Khoản thu từ việc nhận ủy thác quản lý quỹ khác quy định tại khoản 5 Điều 19 Nghị định này. d) Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. 2. Các khoản chi gồm: a) Chi phục vụ hoạt động ứng vốn, thu hồi vốn ứng, quản lý vốn hoạt động của Quỹ phát triển đất. b) Chi tiền lương, các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập. c) Các khoản nộp ngân sách nhà nước và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật”.	Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3 Điều 21 như sau: “2. Các khoản chi gồm: a) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình độc lập, các khoản chi của Quỹ gồm:... b) Trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác, các khoản chi của Quỹ gồm: Chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất quy định tại khoản 3 Điều này. Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ phát triển đất theo quy định áp dụng đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Các khoản nộp ngân sách nhà nước và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật được quy định trong Quy chế chi tiêu nội bộ của Quỹ. 3. Căn cứ vào tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức chi phí ủy thác quản lý Quỹ phát triển đất cho phù hợp và được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ, nhưng tối đa không quá 50% khoản thu của Quỹ quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định này”.	- Theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP thì chi phí ủy thác quản lý Quỹ là toàn bộ các khoản thu của Quỹ quy định tại khoản 1 Điều 21; theo đó, trong không phát sinh chênh lệch thu-chi từ Quỹ trong trường hợp Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác. - Nay, dự thảo Nghị định quy định các khoản chi của Quỹ trong trường hợp ủy thác gồm: (i) Chi phí ủy thác quản lý Quỹ; (ii) Chi các khoản phụ cấp và các khoản chi khác cho các thành viên Hội đồng quản lý, Ban kiểm soát, Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ; (iii) Các khoản nộp ngân sách nhà nước và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật. Trong đó nội dung chi (ii) dự kiến tối đa 20%, nội dung chi (iii) dự kiến tối đa 15% so với các khoản thu của Quỹ nêu trên; nếu không khống chế nội dung chi (i) thì về cơ bản sẽ không phát sinh chênh lệch thu - chi, thậm chí có thể vượt thu; theo đó, dự thảo quy định chi phí ủy thác quản lý Quỹ không quá 50% khoản thu của Quỹ để đảm bảo nguyên tắc hoạt động của Quỹ là

		bảo toàn và phát triển vốn.
Điều 25. Xử lý chuyển tiếp	Bổ sung khoản 3, khoản 4 vào Điều 25 như sau: "3. Trường hợp Quỹ phát triển đất đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạo quỹ đất theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành còn đang thực hiện thì tiếp tục thực hiện ứng vốn theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành; việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định. 4. Nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất (trong đó có vốn điều lệ đã được cơ quan, người có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật) đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; trường hợp vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này lớn hơn số vốn hiện có thì vốn điều lệ của Quỹ còn thiếu thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định này; trường hợp vốn điều lệ ban đầu của Quỹ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này nhỏ hơn số vốn hiện có thì Quỹ có trách nhiệm nộp khoản chênh lệch này vào ngân sách nhà nước."	Để bao quát các trường hợp phát sinh trong thực tế và tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, dự thảo bổ sung quy định đối với trường hợp đã ứng vốn theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành và việc hoàn trả vốn ứng cho Quỹ; đồng thời quy định nguồn vốn hiện có của Quỹ phát triển đất đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành được tính vào vốn điều lệ ban đầu của Quỹ được xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định 104/2024/NĐ-CP; việc xử lý chênh lệch thừa thiếu giữa nguồn vốn hiện có và mức vốn điều lệ ban đầu của Quỹ.