

Số: /2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo lần 1
ngày/12/2025

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số /2025/QH15 ngày ... tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai¹;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong Nghị quyết số /2025/QH15 ngày ... tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ của Chính phủ

¹ Bản trình Quốc hội theo Tờ trình số 1067/TTr-CP ngày 15/11/2025 của Chính phủ.

quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gồm:

1. Quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 6 Điều 5 Nghị quyết số .../2025/QH15.

2. Quy định về tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 9 Điều 4, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số .../2025/QH15.

3. Quy định về nộp tiền thuê đất, tiền chậm nộp tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập chuyển hình thức thuê đất sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số .../2025/QH15.

4. Quy định về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 33 Luật Đất đai theo quy định tại khoản 7 Điều 7 Nghị quyết số .../2025/QH15.

5. Quy định xử lý chuyển tiếp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, 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.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025) của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như sau:

1. Bổ sung khoản 4 và khoản 5 vào Điều 3 như sau:

“4. Chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và ghi trong quyết định trong quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Tỷ lệ tính thu tiền sử dụng đất quy định tại các Điều: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 và 15 Nghị định này.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Điều 7 Nghị quyết số .../2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất;”

b) Bãi bỏ khoản 2 và sửa đổi khoản 3 thành khoản 2, khoản 4 thành khoản 3.

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 6 như sau:

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

a) Trường hợp trong quyết định giao đất không có chi phí xây dựng hạ tầng:

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

Trong đó:

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

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

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

b) Trường hợp trong quyết định giao đất có chi phí xây dựng hạ tầng

$$\text{Tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất tính tiền sử dụng đất}}{\text{tiền sử dụng đất}} \times \left(\frac{\text{Giá đất tính tiền sử dụng đất}}{\text{đất}} - \frac{\text{Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m}^2 \text{ đất}}{\text{đất}} \right)$$

Trong đó:

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

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

- Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai. Riêng trường hợp giao đất tái định cư thì thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất là thời điểm cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 111 Luật Đất đai.

- Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và ghi trong quyết định giao đất; Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất được tính bằng tổng chi phí hạ tầng của khu đất, thửa đất chia (:) diện tích đất đã được xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 7 như sau:

“1. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đáp ứng đủ điều kiện quy định

tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai, dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai mà phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 121, Điều 156 Luật Đất đai thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

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

Trong đó:

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

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của loại} \\ \text{đất sau khi} \\ \text{chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng} \\ \text{đất} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích đất tính} \\ \text{tiền sử dụng đất} \\ \text{sau khi chuyển} \\ \text{mục đích theo quy} \\ \text{định tại Điều 4} \\ \text{Nghị định này} \end{array} \times \left(\begin{array}{l} \text{Giá đất tính} \\ \text{tiền sử dụng} \\ \text{đất theo quy} \\ \text{định tại khoản} \\ \text{1 Điều 5 Nghị} \\ \text{định này} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Chi phí xây} \\ \text{dựng hạ} \\ \text{tầng tính} \\ \text{trên 1 m}^2 \\ \text{đất (nếu} \\ \text{có)} \end{array} \right)$$

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

- Trường hợp tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất bằng không (=0).

- Chi phí xây dựng hạ tầng (nếu có) được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng và ghi trong quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất được tính bằng tổng chi phí hạ tầng của khu đất, thửa đất chia (:) diện tích đất đã được xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất.”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 7 như sau:

“b) Đối với đất trước khi chuyển mục đích có nguồn gốc là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước} = \frac{\text{Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, thu tiền}}{\text{Thời hạn}}$$

<i>khi chuyển mục đích sử dụng đất</i>	<i>thuê đất nhân (x) giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích</i>	<i>sử dụng đất còn lại</i>
--	--	----------------------------

Thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích

Trong đó:

- *Giá đất tương ứng với thời hạn giao đất, cho thuê đất của đất trước khi chuyển mục đích là giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Điều 7 Nghị quyết số .../2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất.*

- *Thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định bằng (=) thời hạn giao đất, cho thuê đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất trừ (-) thời gian đã sử dụng đất trước khi chuyển mục đích.*

Trường hợp thời hạn sử dụng đất còn lại được xác định theo công thức quy định tại điểm này không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với số ngày này.

Trường hợp đất trước khi chuyển mục đích là đất nông nghiệp có nguồn gốc nhận chuyển nhượng hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất được tính như sau:

$$\text{Tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất} = \frac{\text{Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất}}{\text{Diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng đất}} \times \text{Giá đất của loại đất nông nghiệp tương ứng}$$

5. Sửa đổi, bổ sung tiêu đề của Điều 8 như sau:

“Điều 8. Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 8a Nghị định này.”

6. Bổ sung Điều 8a vào sau Điều 8 như sau:

“Điều 8a. Tính tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số .../2025/NQ/QH15

Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở mà trước đây khi công nhận quyền sử dụng đất đã được công nhận là đất nông nghiệp (theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024) sang đất ở; từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở (theo quy định của Luật Đất đai năm 2024) sang đất ở; từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng người sử dụng đất đã tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa

chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự do đặc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

1. Mức thu tiền sử dụng đất được xác định như sau:

a) Đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất được tính bằng 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Đối với diện tích đất chuyển mục đích vượt hạn mức giao đất ở tại địa phương (nếu có) thì tính tiền sử dụng đất như sau:

b1) Đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b2) Đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương thì tiền sử dụng đất của phần diện tích này được tính bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Mức thu quy định tại điểm a và tiết b1 điểm b khoản 1 Điều này chỉ được áp dụng một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất); lần chuyển mục đích sau tính tiền sử dụng đất bằng 100% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất (kể cả nhiều thửa đất trong phạm vi nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương) được phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này thì hộ gia đình, cá nhân đó được lựa chọn 01 (một) thửa đất để áp dụng tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này và thể hiện tại đơn đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với thửa đất thứ hai trở lên thì khi chuyển mục đích được tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết này.

2. Hạn mức giao đất ở để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất được xác định như sau:

a) Hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này là hạn mức giao đất ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định theo quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Hạn mức này được xác định cho từng hộ gia đình (bao gồm cả hộ gia đình hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật), cá nhân.

b) Trường hợp nhiều hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất thì diện tích trong hạn mức giao đất ở được xác định như sau:

b1) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thì việc xác định diện tích trong hạn mức để tính tiền sử dụng đất được tính theo từng thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và theo nguyên tắc mỗi hộ gia đình, cá nhân được tách thửa chỉ được xác định diện tích đất theo hạn mức giao đất ở để tính tiền sử dụng đất một lần theo quy định tại Nghị quyết này.

b2) Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân có chung quyền sử dụng đất của 01 thửa đất mà không thực hiện hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa đất thì việc xác định diện tích theo hạn mức giao đất ở được tính theo hạn mức của hộ gia đình hoặc cá nhân được cử là đại diện của những người có chung quyền sử dụng đất.

c) Hạn mức giao đất ở tại địa phương đối với hộ gia đình, cá nhân khi tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này được tính theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.

3. Việc thu, nộp, kiểm tra, quản lý số tiền sử dụng đất tính theo quy định tại Nghị quyết này thực hiện theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về quản lý thuế.

4. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Nghị định này từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất thì cơ quan thuế thực hiện tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

b) Trường hợp cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân chưa nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì đề nghị cơ quan thuế tính lại khoản tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Nghị quyết này và điều chỉnh Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Hộ gia đình, cá nhân phải nộp khoản tiền chậm nộp tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp một phần tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất và xử lý như sau:

c1) Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại cao hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất phải nộp số tiền sử dụng đất còn thiếu so với số tiền sử dụng đất tính lại; đồng thời, người sử dụng đất phải nộp số tiền chậm nộp tính trên số tiền còn thiếu từ thời điểm thông báo thu tiền đến thời điểm nộp tiền.

c2) Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì được đề nghị cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này; cơ quan thuế tính lại tiền sử dụng đất và thông báo cho người sử dụng đất. Trường hợp số tiền sử dụng đất sau khi tính lại thấp hơn so với số tiền đã nộp thì người sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch bằng cách trừ vào nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp không phát sinh nghĩa vụ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì trừ vào nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; trường hợp không còn nghĩa vụ tài chính nào khác để trừ thì hoàn trả bằng tiền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước hoặc pháp luật khác có liên quan.”

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 18 như sau:

“4. Việc miễn tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định.”

8. Sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 19 như sau:

“7. Việc giảm tiền sử dụng đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính để tổng hợp trình Chính phủ quy định.”

9. Bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 Điều 23 như sau:

“6. Chi phí xây dựng hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.”

10. Sửa đổi, bổ sung Điều 26 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

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

a) Trường hợp trong quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất không có chi phí xây dựng hạ tầng

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

b) Trường hợp trong quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất có chi phí xây dựng hạ tầng

Đơn giá thuê đất hằng năm = Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất nhân (x) (Giá đất tính tiền thuê đất – chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất).

Trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất được tính bằng tổng chi phí hạ tầng của khu đất, thửa đất chia (:) diện tích đất đã được xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất.

c) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm quy định tại điểm a, điểm b khoản này là từ 0,25% đến 3%.

Căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo từng khu vực, tuyến đường tương ứng với từng mục đích sử dụng đất “(có xem xét đến yếu tố diện tích đất được phép xây dựng, diện tích không được phép xây dựng mà chỉ sử dụng vào mục đích làm cảnh quan, phụ trợ)” sau khi xin ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp.

d) Giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất quy định tại Điều 7 Nghị quyết số .../2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²).”

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá, giá đất để tính tiền thuê đất là giá đất quy định tại Điều 7 Nghị quyết số .../2025/QH15 và Nghị định của Chính phủ quy định về giá đất; được xác định theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m²); cụ thể như sau:

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

a1) Trường hợp trong quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất không có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\begin{array}{l}
 \text{Đơn giá thuê} \\
 \text{đất trả tiền} \\
 \text{thuê đất một} \\
 \text{lần cho cả} \\
 \text{thời gian thuê}
 \end{array}
 = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong} \\
 \text{Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong Bảng} \\
 \text{giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá} \\
 \text{đất)}} \times \text{Thời hạn} \\
 \text{thuê đất}$$

a2) Trường hợp trong quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất có chi phí xây dựng hạ tầng:

$$\begin{array}{ccc} \text{Đơn giá thuê đất} & & \text{Đơn giá thuê đất} \\ \text{trả tiền thuê đất} & & \text{tính theo quy định} \\ \text{một lần cho cả thời} & = & \text{tại điểm a khoản} \\ \text{gian thuê} & & \text{này} \end{array} - \begin{array}{c} \text{Chi phí xây dựng hạ} \\ \text{tầng tính trên 01 m}^2 \\ \text{đất} \end{array}$$

Trong đó: Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất được tính bằng tổng chi phí hạ tầng của khu đất, thửa đất chia (:) diện tích đất đã được xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất.

b) Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất trên Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng (=) Đơn giá thuê đất xác định theo quy định tại điểm a khoản này nhân (x) Hệ số điều chỉnh giá đất.

c) Trường hợp giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất; trong đó nếu nhà đầu tư đã thực hiện xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất thì đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất cụ thể được xác định theo quy định tại Nghị định về giá đất trừ chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất. Chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 01 m² đất được tính bằng tổng chi phí hạ tầng của khu đất, thửa đất chia (:) diện tích đất đã được xây dựng hạ tầng của khu đất, thửa đất.”

11. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 38 như sau:

“1. Người được nhà nước cho thuê đất phải làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất một số năm, giảm tiền thuê đất theo quy định:

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

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục để được miễn, giảm tiền thuê đất mà đã hết thời gian được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại Điều 40 Nghị định này thì người sử dụng đất không được miễn, giảm tiền thuê đất.”

12. Sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 39 như sau:

“6. Việc miễn tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định.”

13. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 40 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

Bỏ cụm từ “, dịch vụ phi hàng không”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Việc giảm tiền thuê đất trong các trường hợp khác quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai do các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề xuất gửi Bộ Tài chính tổng hợp trình Chính phủ quy định.”

14. Sửa đổi bổ sung khoản 3 Điều 51 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 19 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ như sau:

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

Đối với đất của đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải tại đô thị và nông thôn thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 nhưng chưa chuyển sang thuê đất hoặc đã chuyển sang thuê đất nhưng chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất và cơ quan thuế chưa ban hành thông báo nộp tiền thuê đất thì nay không phải nộp tiền thuê đất đối với thời gian chưa hoặc chậm làm thủ tục để được miễn tiền thuê đất theo quy định trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đối tượng phải chuyển sang thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và nay chuyển sang hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 nhưng cơ quan thuế đã ban hành thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) mà đơn vị sự nghiệp công lập chưa nộp hoặc chưa nộp đủ theo thông báo thì nay không phải nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất (nếu có) đối với thời hạn đã sử dụng trước ngày Nghị quyết số.../NQ/2015/QH15 ngày.../.../2025 của Quốc hội có hiệu lực cho đến khi hoàn thành theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 4 của Nghị quyết. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Thuế tỉnh,, thành phố khẩn trương rà soát và thực hiện điều chỉnh thông báo nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền thuê đất đã ban hành trước đó trên cơ sở hồ sơ đề nghị của đơn vị sự nghiệp công lập có xác nhận của cơ quan chủ quản của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy

định của pháp luật về quản lý thuế; hoàn thành trước ngày 31/12/2026. Đối với trường hợp đã nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp (nếu có) trước ngày Nghị quyết ... có hiệu lực thi hành thì Nhà nước không hoàn trả số tiền đã nộp.”

Điều 4. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình chịu trách nhiệm hướng dẫn và 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;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà